Bereits verkauft: Pool-Auszeit für die ganze Family!

Objektnummer: 7840/59

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1886
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	316,07 m²
Nutzfläche:	364,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	757,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

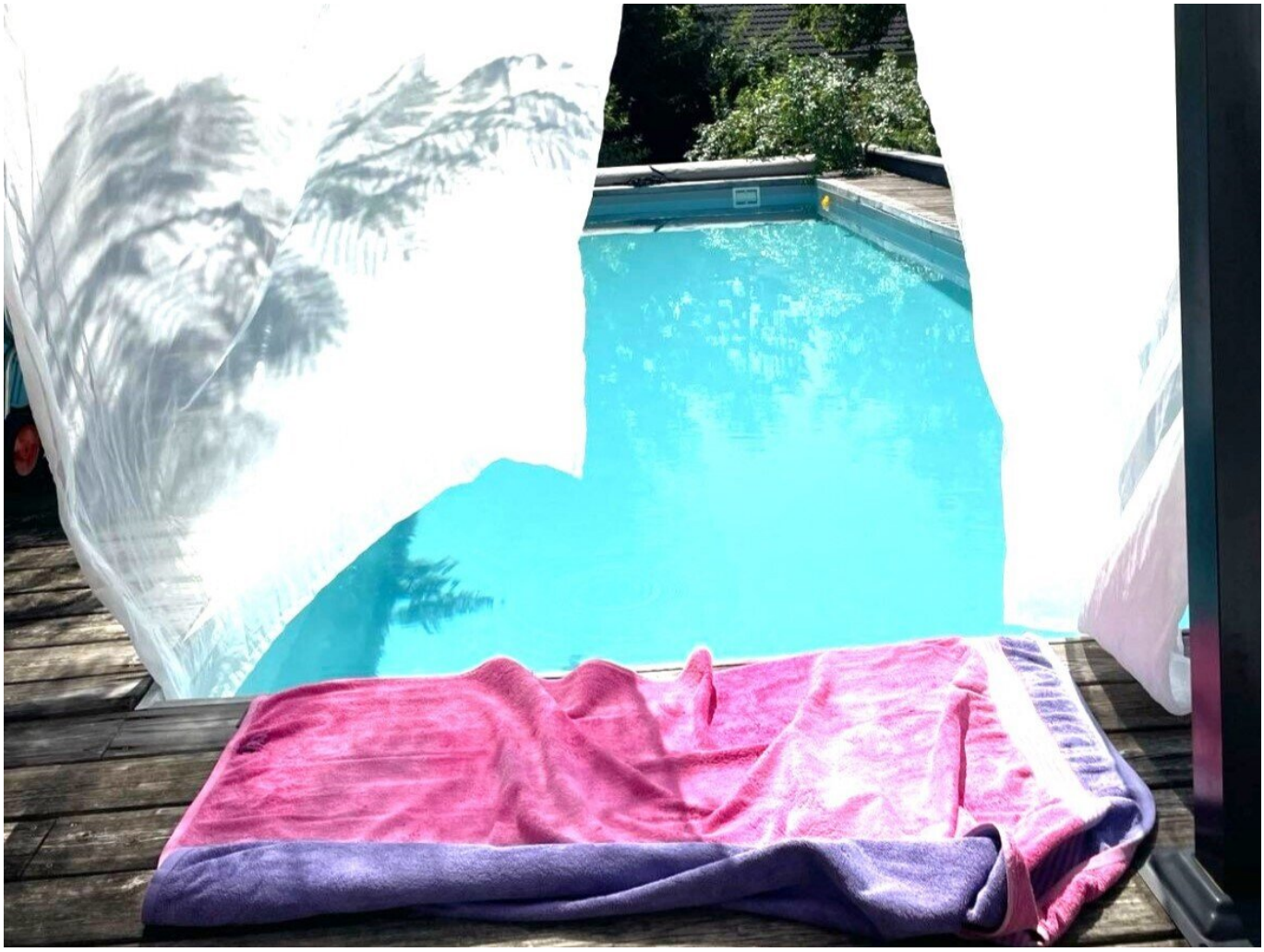
Team BSC Immobilien

BSC Immobilien
Burggasse 104 / Top 10

1070 Wien

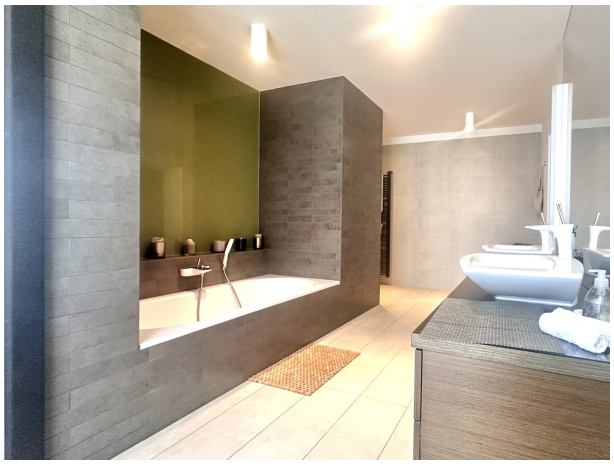
T Tel. +436991 230 75 0

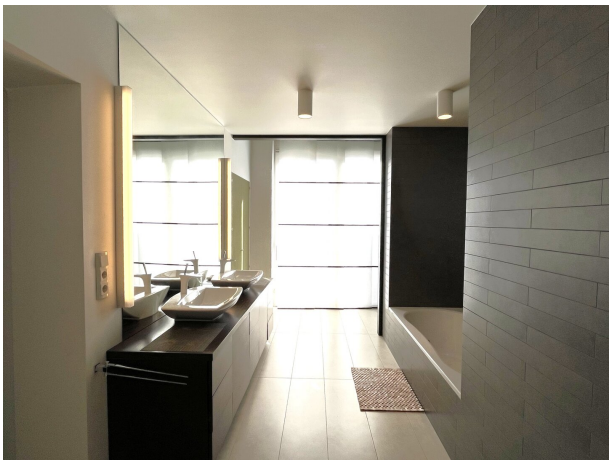
Gerne stehe ich Ihnen fü ngstermin zur Verfügung.

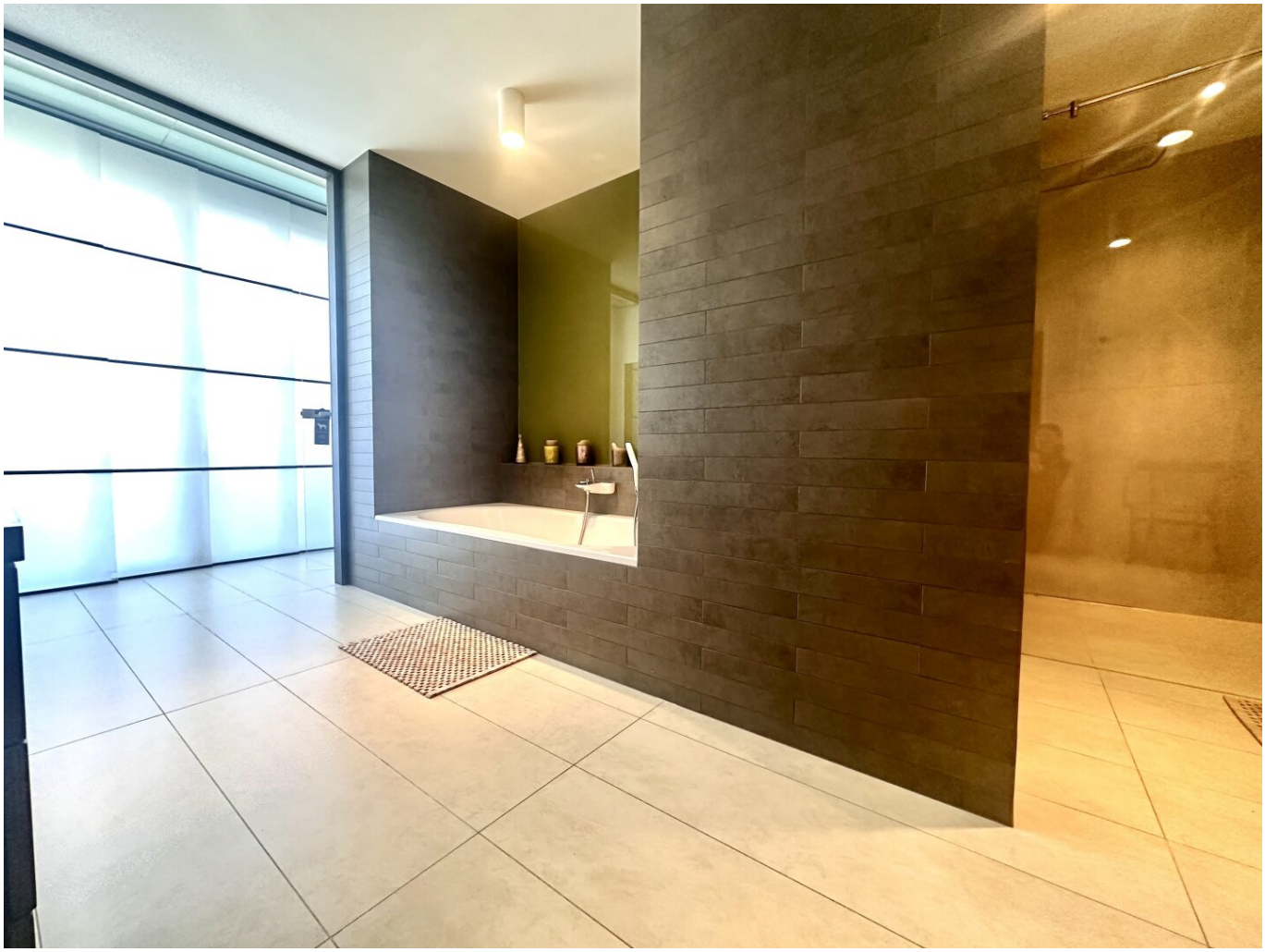


to do...

to do...

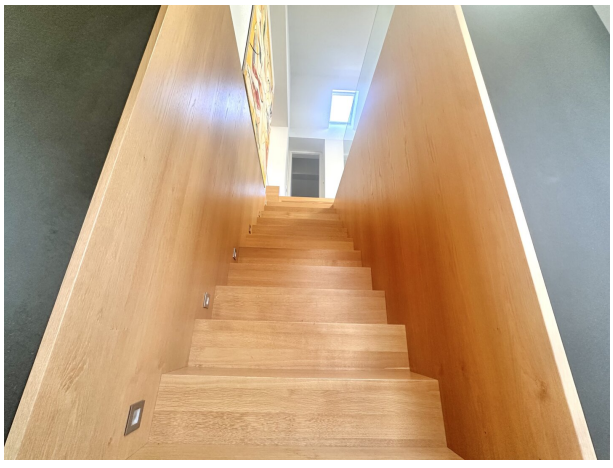


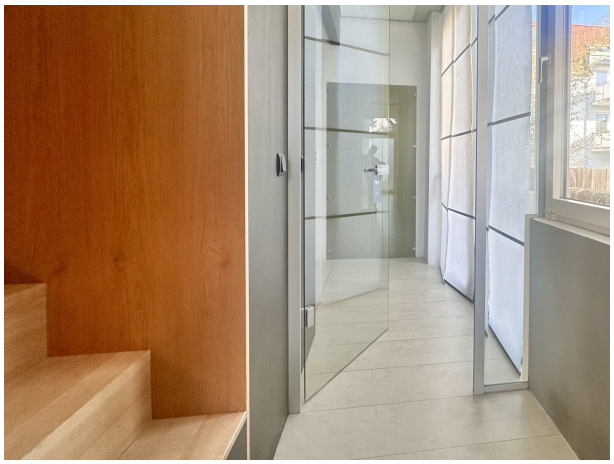


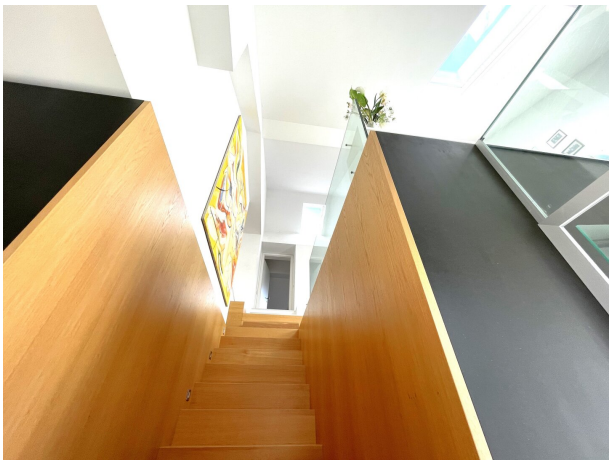


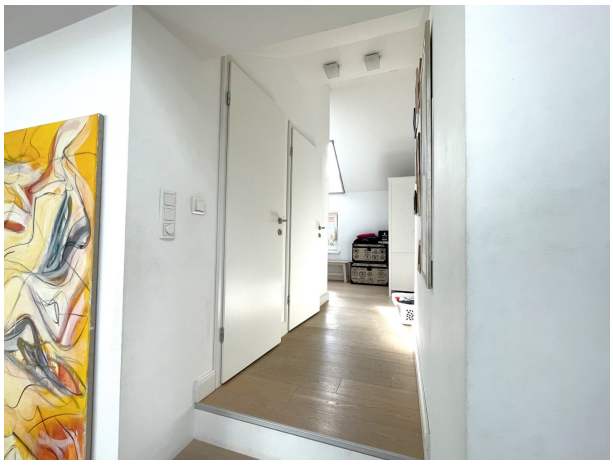
ALL
you need
LOVE

ALL
you need
Love









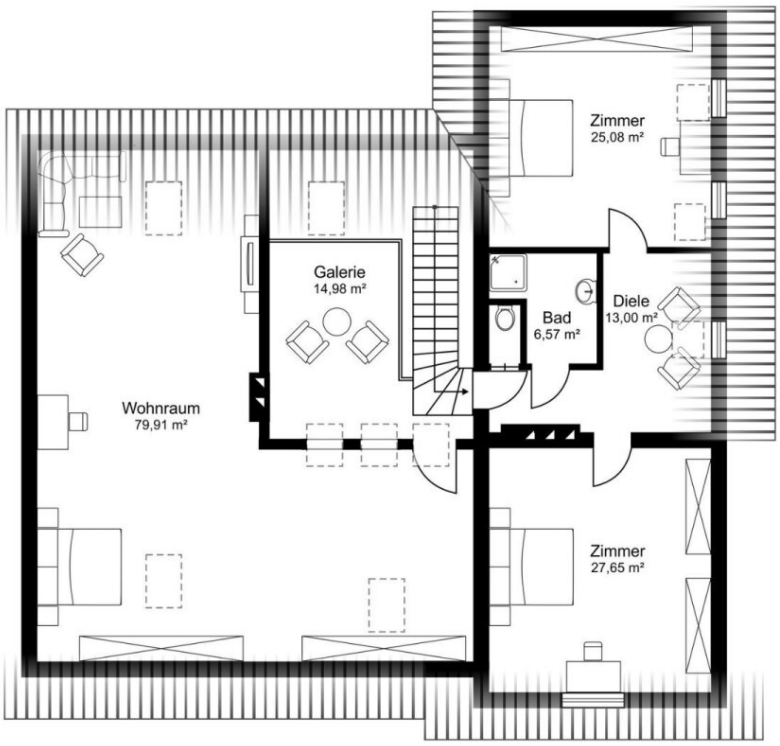
1857
HJ

PETER KNAUP

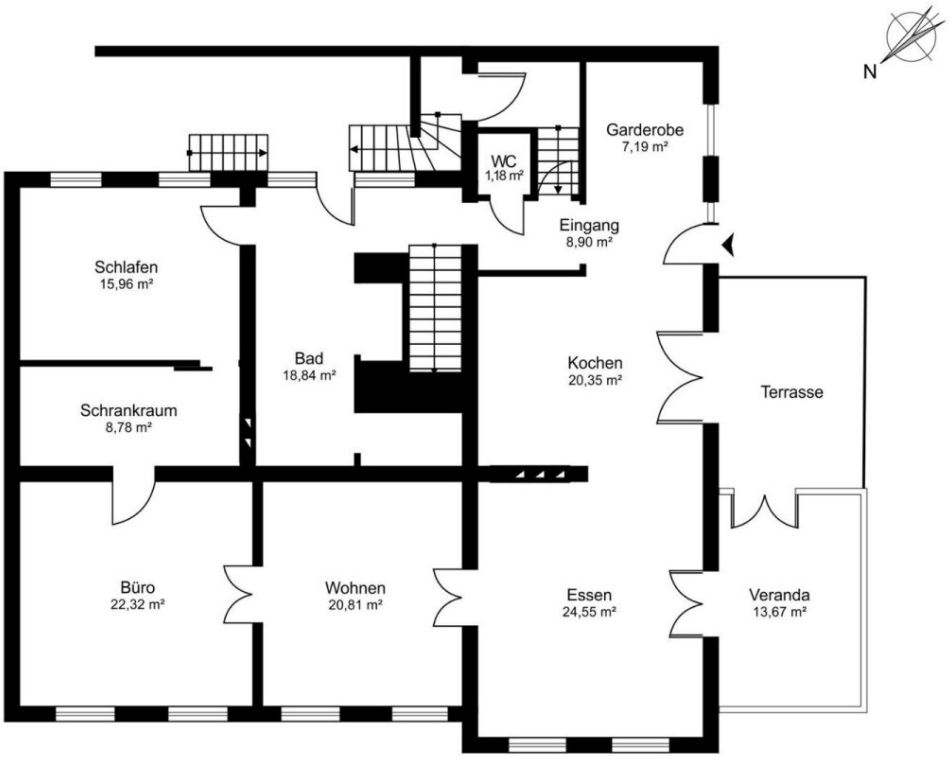
VOGELTREFF

Pool-Auszeit für die...
360°

BSC Immobilien



BSC Immobilien



Objektbeschreibung

Bereits verkauft: Ein Zuhause für ein Leben lang!

HIer tauchen Sie ein in den einzigartigen Charme eines besonderen Einfamilienhauses. Das Haus hat den Charakter einer kompakten wohnlichen Villa, bietet einen schönen großen Garten und den ganzen Sommer verbringen Sie hier auf der Terrasse und im beheizten Meerwasser-Pool. Ursprünglich im Jahr 1886 als Arzthaus (spätgründerzeitlich) erbaut, erstrahlt die Immobilie heute in neuem Glanz dank umfassender stilvoller Modernisierung. Sie verbindet historische Elemente mit modernster Technik und bietet ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

360 Grad-RUNDGANG: Ihr Traum beginnt jetzt!

Alternativ-Link: https://tour.ogulo.com/W2kH

Ideal für …

Ideal für Familien und Paare, die planen zu wachsen, wo jeder seinen Rückzugsbereich schätzt. Homeoffice, Urlaub, Familientraum – alles in einem – eine Oase in einer wunderbaren Wohngegend mitten im Zentrum.

Highlights auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1886, Umbau Fertigstellung 2011

- **Nutzfläche:** ca. 316 m² (Erdgeschoss 148m, Obergeschoss 167,19m²)

  zuzgl. Veranda 13,67m², Keller 35m²

- **Grundstück:** Fläche 1008 m², 25% verbaut, 2 Bauplätze

- **Technik:** Zentrale Heizwärmebereitung: Grundwasser-Wärmepumpe durch Photovoltaik unterstützt (Fußboden), Warmwasserbereitung durch Wärmepumpe, Elektroinstallationen zeitgemäß, Hausbrunnen und Pooltechnik (Warmwasserbereitung solar unterstützt), Holzfenster isolierverglast, Ostfassade wärmegedämmt

- **Zimmer:** ca. 6-7, darunter eine große offene Küche mit gesondertem Essbereich und Ausgang auf die Veranda, ein repräsentativer Wohnbereich mit offenem Kamin (Holz), Büro, Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und direktem Zugang zur Wellness-Oase, zwei weitere Schlafzimmer im Obergeschoss, 1 Galerie, 1 großer Hobbyraum (Wohnraum) im OG.

- **Ambiente add-on:** Kamin (Holz) im Wohnzimmer, viele Antiquitäten (Schrank, Kommoden, Tischchen etc.) verbleiben im Haus und verleihen einen entsprechenden absolut stilvollen Wohlfühlcharakter, ein romantischer kleiner Weinkeller gehört zum Leben im Traumhaus

- **Außenbereich:** Großer Garten mit Pool, Terrasse und Veranda, Bewässerungsanlage, automatischer Rasenmäher

- **Parkplätze:** 3 Autos, 1 kl. Garage (für kleines Auto, Motorräder, Räder)

Ausstattung

Dieses beeindruckende Haus wurde mit Liebe zum Detail modernisiert. Die große, offene Küche mit Essbereich und Blick auf Terrasse und Veranda bildet das Herzstück des Hauses. Von hier gelangen Sie in den gepflegten Garten, der durch die öffnungsfähige, verglaste Veranda ins Haus geholt werden kann.

Weiter geht es ins Wohnzimmer mit dem großen modernen Holz-Kamin im Eck. Von hier aus gelangen Sie in Ihr Büro und in das Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie direktem Zugang zur traumhaften Wellness-Oase – ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Dusche und freistehender Badewanne. Im Erdgeschoss befindet sich auch eine Gästetoilette, der Abgang in den Weinkeller und Technik-Keller sowie ein eigener kleiner Garderobe-Raum im Eingangsbereich.

Der Designeraufgang im Erdgeschoß führt in den ersten Stock, wo sich eine offene Galerie befindet, die als Büro oder Entspannungsbereich genutzt werden kann. Im Obergeschoß befinden sich zwei große Schlafzimmer ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche sowie der bereits ausgebaute Dachboden mit ca. 79m², der derzeit als Sport- und Yogabereich dient. Als Verbindung zu den beiden Schlafzimmern und den Nass-Bereichen dient ein heller Vorraum mit Ausrichtung auf den Garten.

Besonderheiten

- Traumhafte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Perfekte Kombination aus Urlaub und Wohnen mit Wohlfühlfaktor
- Hochwertige Technik wie Photovoltaik und Luftwärmepumpe

Keller und Technik

Im Keller finden Sie einen romantischen, gepflegten Weinkeller sowie die gesamte Haustechnik, die das Wohnen hier nachhaltig und komfortabel macht. Zusätzlich gibt es viel Stauraum für Ihre persönlichen Schätze.

Außenbereich

Der außergewöhnlich schön angelegte Garten ist eine Oase der Entspannung. Von der Terrasse führen Stufen hinunter zum großen rechteckigen Pool. Vor dem Haus finden Sie eine kleine Garage, ideal für Motorräder oder kleinere Fahrzeuge, sowie zwei Autoabstellplätze und ein Tor zur Einfahrt.

Einfach Koffer packen und einziehen

Viele der stilvollen antiken Möbel, der Kaminofen, die Küche und der begehbare Schrankraum verbleiben im Haus. Sie können eigentlich sofort mit Ihren gepackten Koffern, Kind und Haustier einziehen und in den warmen Pool springen!

Tauchen Sie ein in den einzigartigen Charme dieses besonderen Einfamilienhauses, das den Charakter einer kompakten wohnlichen Villa mit einem schönen großen Garten besitzt. Ursprünglich im Jahr 1886 als Arzthaus (spätgründerzeitlich) erbaut, erstrahlt die Immobilie heute in neuem Glanz dank umfassender stilvoller Modernisierung. Sie verbindet historische Elemente mit modernster Technik und bietet ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

360 Grad-RUNDGANG: Ihr Traum beginnt jetzt!

Alternativ-Link: https://tour.ogulo.com/W2kH

Sonstiges

Das Haus bietet eine perfekte Mischung aus Stil, Großzügigkeit und Gemütlichkeit – Wohlbefinden garantiert! Die Immobilie ist nach Absprache bezugsfertig. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap