

**Familienhaus | modern, hochwertig & nachhaltig |
Kaiserebersdorf**



Objektnummer: 1426

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sängergasse 14
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Keller:	146,36 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien















ca. m. 0 1 2 3 4 5



ca. m. 0 1 2 3 4 5

BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu & leben

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Modernes Einfamilienhaus, hochwertige massive Bauweise (Wienerberger Ziegel), Baujahr 2009
- 478 m² Eigengrund - der Gartenbereich ist von der Straße gut abgeschirmt
- Zur Erweiterung des Gartens kann das angrenzende Grundstück dazu erworben werden
- Wohnnutzfläche im Erdgeschoß und Obergeschoß insgesamt 154 m², 2 Terrassen mit 33 m² und 19 m²
- Nutzflächen im Kellergeschoß insgesamt 146 m², vorgelagerte Terrasse und beheizbares Salzwasserpool
- Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, zusätzlich offener Kamin
- beheizbare Garage für 2 PKW

Die ausführliche Beschreibung

Das in den Jahren 2009/2010 erbaute Einfamilienhaus liegt an der Sängergasse zwischen Rudolf-Simon-Gasse und Dreherstraße auf einem länglichen, Süd-West ausgerichteten Grundstück mit einer Größe laut Grundbuch von 478 m². Es überzeugt neben der verkehrsgünstigen Lage, dem neuwertigen Zustand, den durchdachten Grundrissen mit reichhaltigem Platzangebot vor allem durch die massive Bauweise mit Wienerberger Ziegel und der modernen, auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Haustechnik.

Der **Garten** ist überwiegend eben, liegt nach einer abfallenden Böschung entlang der Straße

rund 3 Meter unter Straßenniveau und ist von dieser somit gut von Lärm und Blick abgeschirmt. Direkt an die Gartenterrasse angrenzend wurde ein **Salzwasserpool** (beheizbar, mit Gegenstromanlage und Überdachung ausgestattet) verbaut.

Wenn eine **Erweiterung des Gartens** gewünscht ist, kann das östlich angrenzende Gartengrundstück dazu erworben werden.

Das **Einfamilienhaus** verfügt in allen Ebenen und allen Räumen - vom Kellergeschoß (auf Gartenniveau) über das Erdgeschoß (auf Straßenniveau) bis zum Obergeschoß über eine **Fußbodenheizung**, als Wärmequelle für Heizung und Warmwasseraufbereitung wird auf eine **Ochsner Wärmepumpe** gesetzt - sollte diese kurzfristig ausfallen, besteht die Möglichkeit davon unabhängig elektrisch zu heizen, im Erdgeschoß steht darüber hinaus ein offener Kamin (Kachelofen) zur Verfügung. Zusätzlich sorgt die verbaute **kontrollierte Wohnraumlüftung von Nilan** mit eigener Wärmepumpe und Erdwärmetauscher (ca. 30 m Verrohrung) auf Wunsch für frische Innenluft. Die Fassade ist thermisch mittels einer **20 cm Dämmschicht** optimiert, alle Fenster und Terrassentüren verfügen über eine **Dreischeiben Verglasung** und **außenliegendem Sonnenschutz** - entweder über elektrische Außenrollos oder elektrische Außen-Lamellen-Jalousien.

Des Weiteren stehen neben einer **hochwertigen Alarmanlage** eine **Video-Gegensprechanlage**, eine **SAT-Anlage** mit Verkabelung in allen Räumen des Hauses sowie - wenn man es kennt will man es nie wieder missen - ein **Wäschewurfschacht** vom Obergeschoß über das Erdgeschoß bis in den Wirtschaftsraum im Keller zur Verfügung.

Das **Raumprogramm** von Keller bis Dachboden beschreibt sich wie folgt:

Im **Kellergeschoß** finden sich neben den Technik- und Wirtschaftsräumen, einem Duschbad, zwei kleineren Zimmern und einem Lagerraum weiters ein wunderbar helles Fitness/Gymnastik Zimmer mit rund 31 m² - zum Garten bzw. direkt zum Schwimmbad hin mittels Hebe-/Schiebetür zu öffnen und mit einer kleinen Gartenküche ausgestattet - sowie ein rund 52 m² großer Hobbyraum für Handwerk aller Art.

Im **Erdgeschoß** beeindruckt vor allem die rund 47 m² große Wohnküche mit angeschlossener Speis, großzügigen Fensterflächen sowie einer Hebe-/Schiebetür zur rund 33 m² großen Terrasse mit Gartenabgang sowie der Kachelofen. Ein weiteres Zimmer mitsamt Ausgang auf die zweite Terrasse, das Duschbad mit WC und Urinal sowie der Eingangsbereich mit Innenzugang zur straßenseitigen - ebenfalls beheizten und natürlich mit einem elektrischen Tor ausgestatteten - Garage für zwei PKW komplettieren diese Ebene.

Das **Obergeschoß** bietet mit vier Schlafzimmern viel Rückzugsraum für die Familie, weiters

stehen auch ein eigener Schrankraum, ein mit rund 10 m² sehr geräumiges Bad (mit Fenster, Badewanne, Extradusche und Doppelwaschtisch) sowie eine davon getrennte Toilette zur Verfügung.

Die **Dachbodenflächen** - rund 91 m² über den Wohnräumen und rund 34 m² über der Garage - sind jeweils über eine Deckenluke mit Klappleiter zu erreichen, sind allesamt mit Licht und Strom ausgestattet und eignen sich hervorragend zur Lagerung von nicht regelmäßig benötigtem Hausrat.

Durch die sehr gute Lage am **Rande von Kaiserebersdorf**, ist das Wichtigste in wenigen Minuten erreichbar: Die individuelle (Etrich Straße, Simmeringer Hauptstraße, S1, A4) als auch öffentliche (Straßenbahn Linien 11, 71, Autobus Linien 71A, 71B) Anbindung der Liegenschaft ist sehr gut, in fußläufiger Nähe finden sich neben den üblichen Nahversorgern natürlich auch Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergärten und Schulen.

Auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen Vermittler und Auftraggeber wird ausdrücklich hingewiesen, der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <425m
Klinik <1.150m
Krankenhaus <7.175m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <575m
Universität <6.025m
Höhere Schule <6.400m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <375m

Post <425m
Polizei <50m

Verkehr

Bus <350m
U-Bahn <3.975m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <1.050m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap