

**Preisreduktion ! Grünes Familienparadies in Wien 1100 –
Haus mit Garten, Pool & Platz für Generationen am Laaer
Wald**



Objektnummer: 4353/196

Eine Immobilie von Seekircher Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	450,00 m²
Keller:	18,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a

Ihr Ansprechpartner

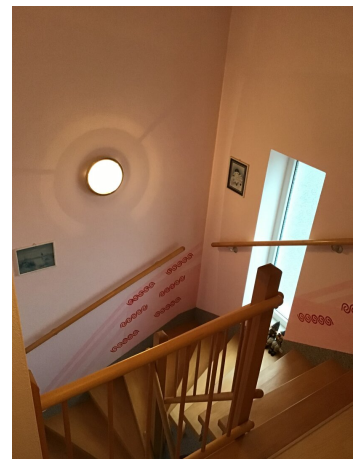


Mst. Georg Seekircher

Seekircher Immobilien e.U.
Pairfeld 40
6264 Fügenberg

T +43 650 40 103 40

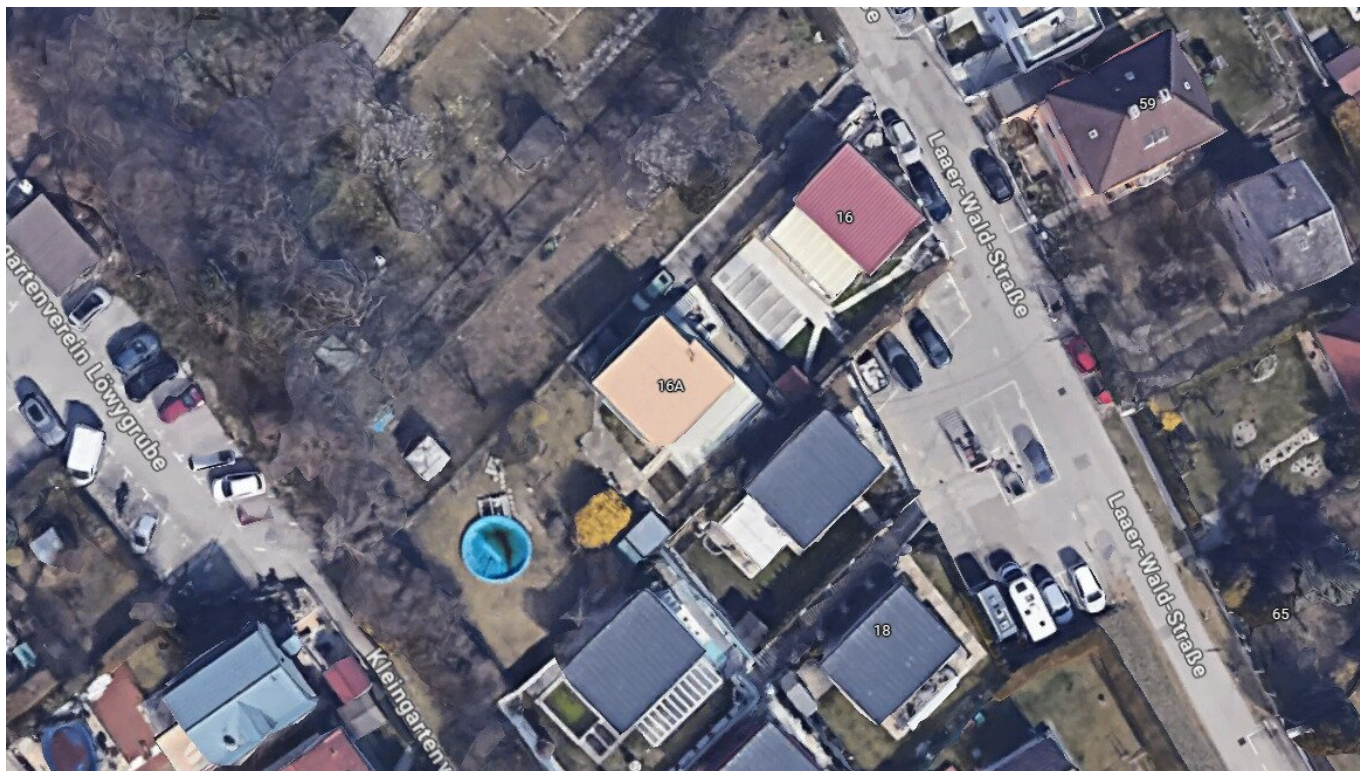
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













SEEKIRCHER
IMMOBILIEN

Wir bewegen Immobilien!
www.seekircher-immobilien.at

An- und Verkauf von Immobilien

Vermittlung von Immobilien

Projektmanagement

Objektoptimierung

kostenlose Immobilienbewertung



Mst. Georg Seekircher
Immobilientreuhänder

📍 6264 Fügenberg/Zillertal ☎ +43 650 40 103 40 ✉ office@seekircher-immobilien.at



Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 2006 bietet nicht nur **großzügiges Wohnen auf drei Etagen**, sondern auch echtes **Entwicklungspotenzial**: Dank einer **getrennt zugänglichen Einliegerwohnung**, einem **großen Garten** und der Möglichkeit, ein weiteres Haus zu errichten, eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von **Mehrgenerationenwohnen** bis zur **Vermietung oder Praxislösung**.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche: ca. 121m²** auf 3 Ebenen
- **Grundstücksgröße: ca. 642 m²** (inkl. Privatweg auf eigener Parzelle)
- **Gartenfläche: ca. 451 m²** mit Sonnenterrasse & Außenpool (? 5,5 m)
- **Separate Einliegerwohnung** im Erdgeschoss mit eigenem Eingang
- **2 voll ausgestattete Küchen**, Fußbodenheizung, Alarmanlage
- **Balkon & Terrasse (35 m²)** mit Ausblick ins Grüne
- **2 Gerätehäuser & viel Stauraum**
- **Zukunftsplus**: Möglichkeit zum Bau eines weiteren Hauses (eigene Bauparzelle)
- Energiekennzahlen: HWB 120 kWh/m²a | fGEE 1,26 | **Energieklasse D**

Ideal für:

- Familien mit Platzbedarf
- Zwei Generationen unter einem Dach
- Kombination Wohnen & Arbeiten (z. B. Büro, Ordination)
- Anleger zur (Teil-)Vermietung (z. B. Airbnb, Praxis)
- Naturliebhaber, die das Stadtleben nicht missen wollen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap