

Idylle am Heuberg mit Blick über Wien



Hausansicht

Objektnummer: 19251

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,44 m ²
Nutzfläche:	230,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	93,36 m ²
Keller:	56,86 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	840.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

30.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien G
Feldgasse 1, Haus E
2486 Pottendorf

H +43 699 15 24 323
F +43 720 88 13 76

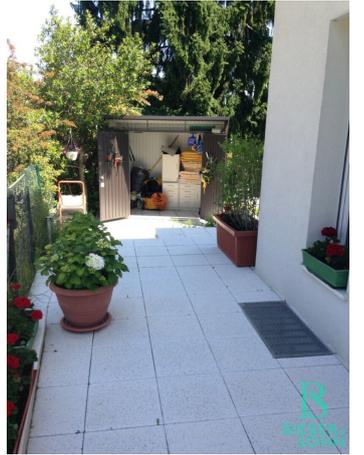
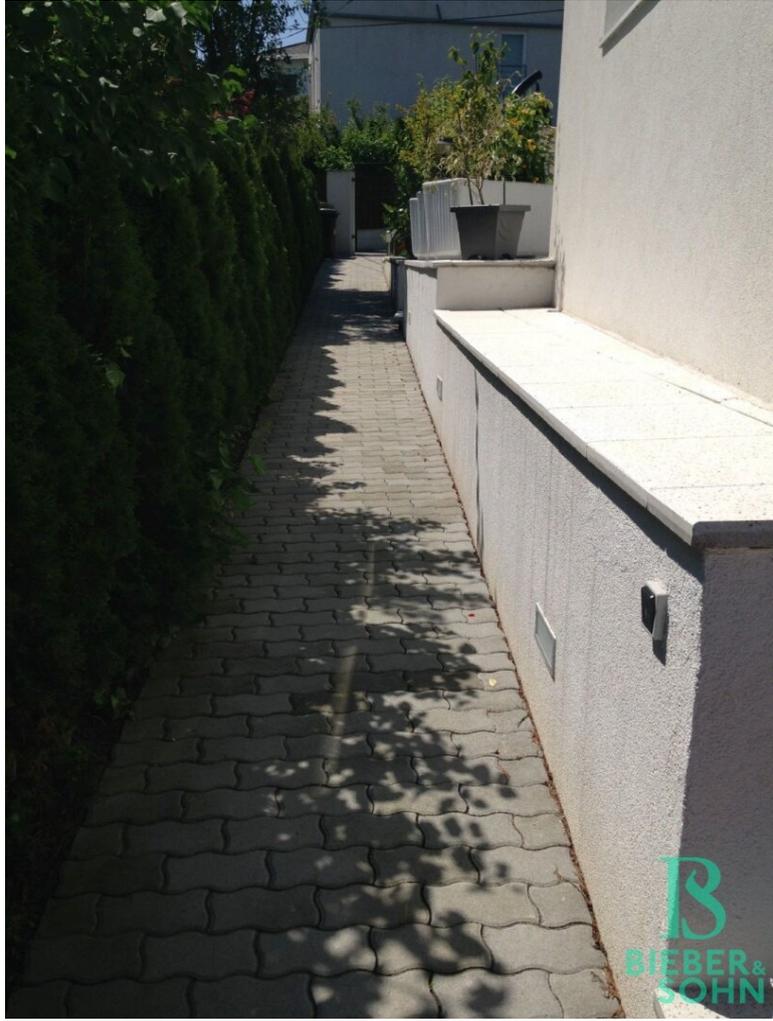
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









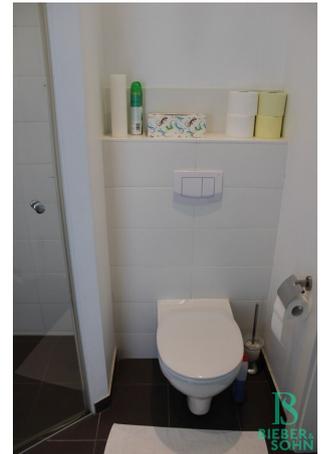




B

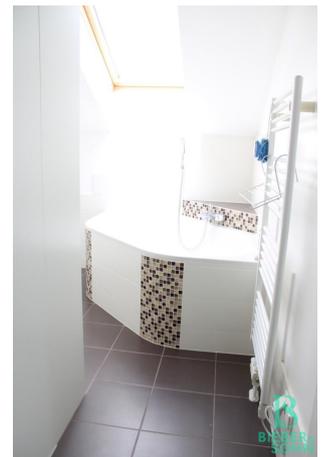
BIEBER & SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN















B
BIEBER &
SOHN

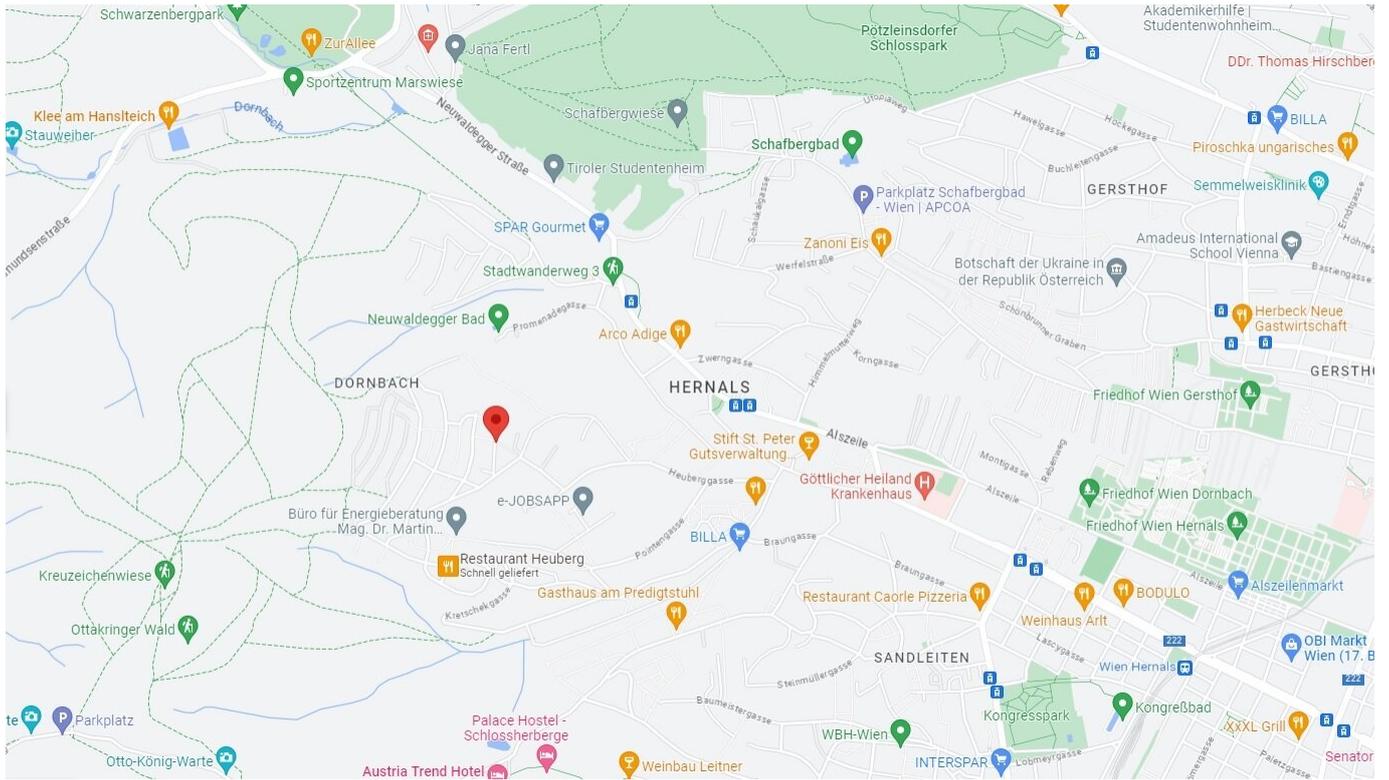


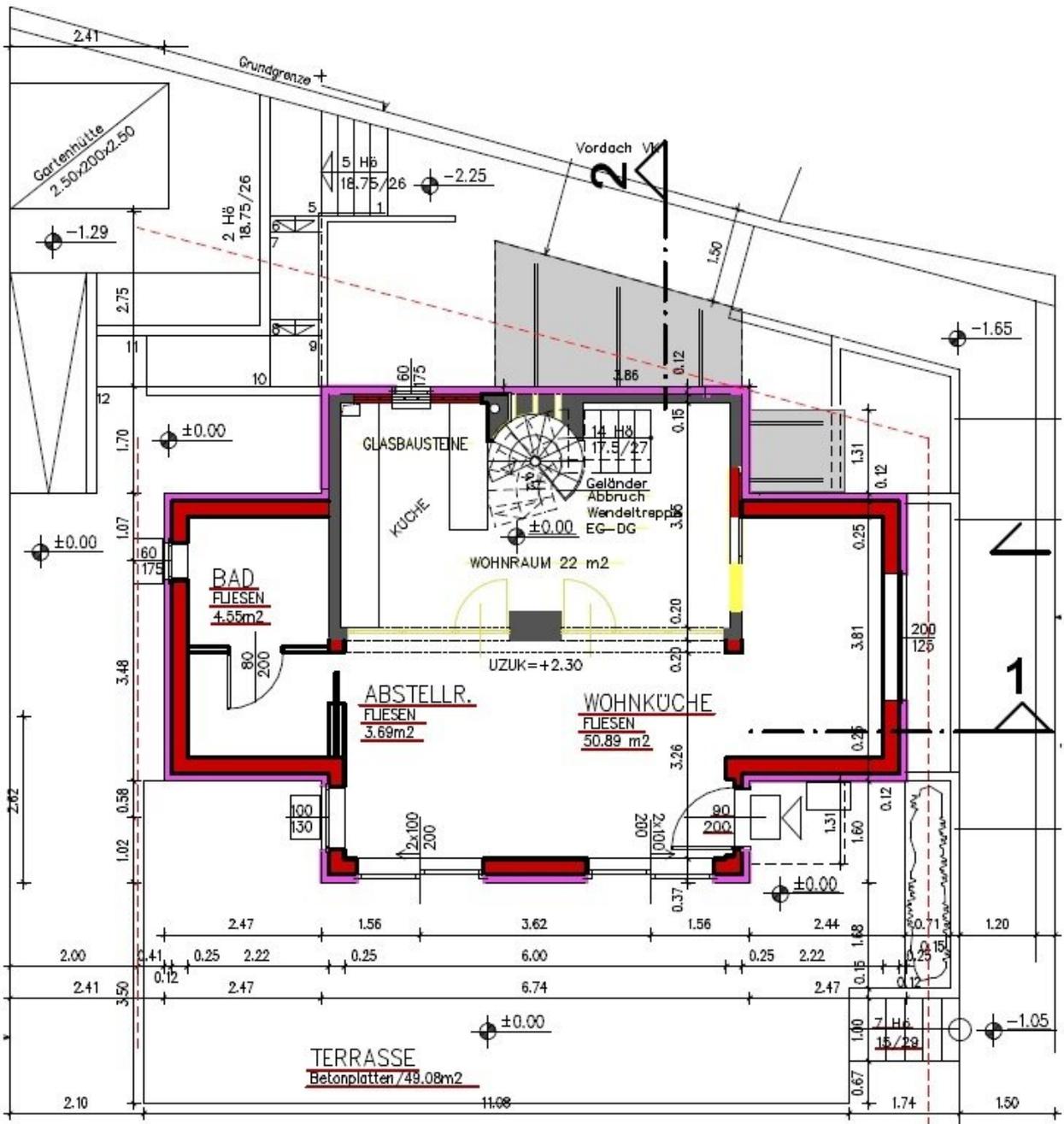
B
BIEBER &
SOHN



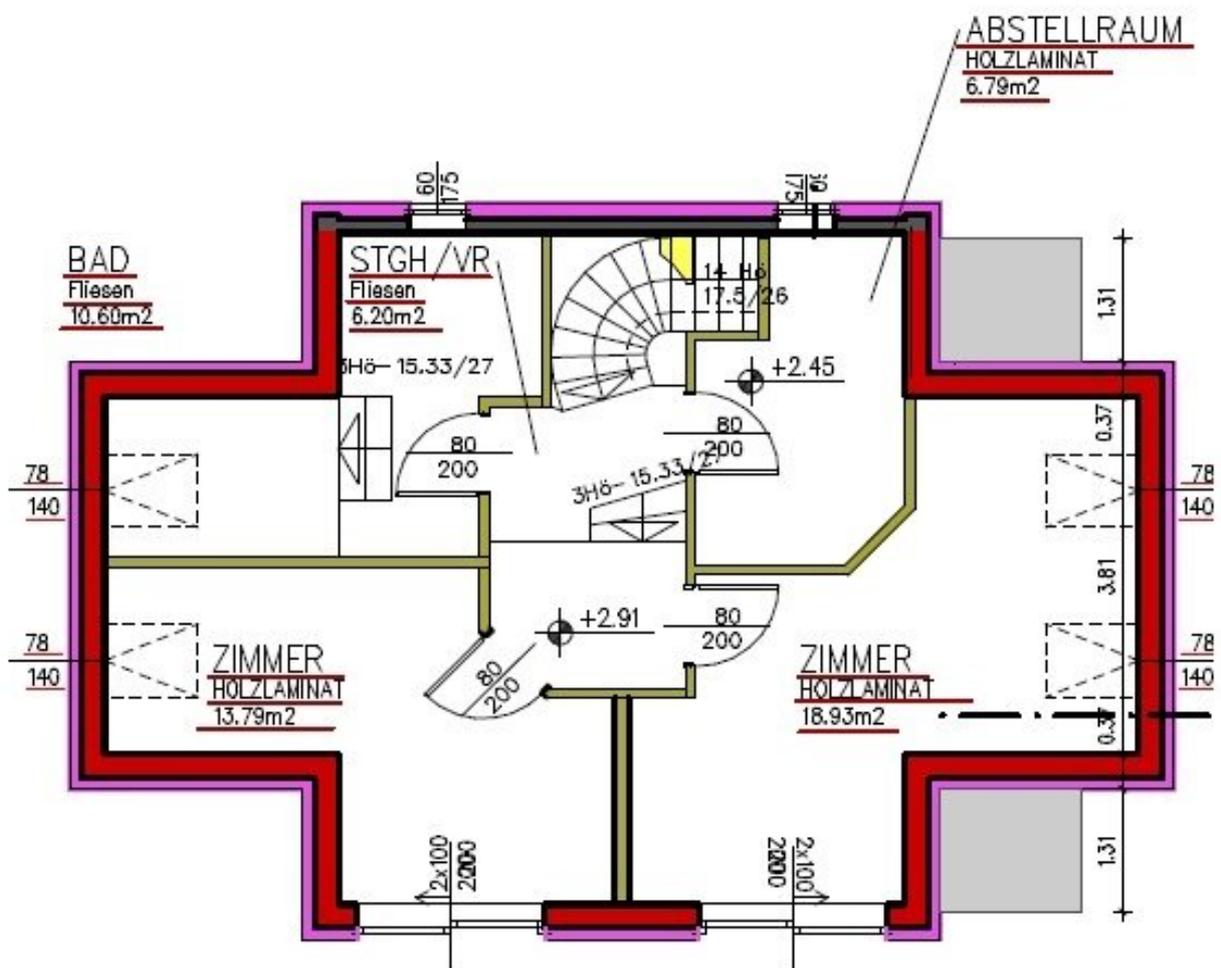
B
BIEBER &
SOHN







ERDGESCHOSS



1. STOCK

Objektbeschreibung

Am idyllischen Heuberg, im wunderschönen begrünten Dornbach des 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, befindet sich in einer Kleingartensiedlung, mit ca. 377 m² Eigengrund, dieses schmuckvolle und 2010 neu umgebaute Einfamilienhaus mit ca. 115 m² Wohnfläche. Von dem ursprünglichen Kleingartenhaus aus dem Jahr 1961 besteht nur noch ein Teil des Kellers und im Erdgeschoss 3 Wände und ein Steher, welche den charmanten Charakter des Hauses verleihen. Eine herrliche und sonnige, ca. 58 m² große Südterrasse mit Sonnenmarkise und Whirlpool verzaubern die Liegenschaft in eine Wohlfühloase und nicht zu vergessen, ein KFZ-Abstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Das Erdgeschoss wurde luftig und sehr offengehalten – eine erstklassige Küchenzeile mit hochwertigen Geräten, Abstellmöglichkeiten und der nicht übersehbaren und einzigartigen wunderschönen Steinmauer mit Geschichte, ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem angrenzenden, separaten Speisebereich, einem Abstellraum/Speis und einem großen Duschbad mit WC.

Ein rustikaler jedoch eleganter Vollholz Stiegenaufgang, im rückwärtigen Bereich des Wohnraumes, führt in den überschaubaren, ca. 6 m² großen Vorraum im Dachgeschoss, von dem aus alle Räume separat zu begehen sind. Zwei Sonnen-Zimmer mit einem herrlichen Weitblick über Wien, mit ca. 19 m² und ca. 14 m², ein weiteres Zimmer/Büro mit ca. 7 m² und ein wunderschönes, modernes, ca. 11 m² großes Bad mit Wanne, Bidet und WC sind die bestehenden Räumlichkeiten.

Das zum Teil unterkellerte Kellergeschoss dient im rückwertigen Teil des Hauses - durch die leichte Hanglage im hinteren Bereich des Grundstückes - als Haupteingang mit einem vorgelagerten, großzügigen Wintergarten. Der Vorraum bzw. Eingangsbereich im Untergeschoss bietet sich hervorragend als Garderobenbereich an, von dem aus sich ein weiteres Duschbad mit WC und Infrarotkabine, ein Raum als Hobby- oder Allzweckzimmer und eine stylisch-moderne Wendeltreppe, welche in das Wohnzimmer im Erdgeschoss führt, befinden. Der Technikraum sowie ein weiterer Abstellraum sind über das Allzweckzimmer zu erreichen.

Die Ausstattung ist hochwertig und modern mit einem Hauch von guter-alter Zeitgeschichte. 3-Fach Isolierglasfenster, elektrische Außenjalousien, hochwertige Laminatböden, moderne Verfließen, Alarmanlage, Satellitenanlage und die bereits beschriebenen Details sind die Ausstattungsmerkmale dieser eindrucksvollen Liegenschaft.

Die Beheizung mittels Fußbodenheizung und teils Radiatoren und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine leistungsstarke Luftwärmepumpe. Wasser und Kanal sind am Grundstück vorhanden und werden separat verrechnet und sind daher nicht „mehr“ mit der Kleingartensiedlung verbunden, sowie der Stromanschluss.

Die Betriebs-, Wasser- und Vereinskosten sind sehr überschaubar und betragen auf den Monat umgerechnet ca. 78,00 EUR.

Die Lage spricht für sich – Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die öffentliche Verkehrsanbindung sind zwischen 5 bis 20 Gehminuten gut erreichbar.

Kaufpreis: 840.000,00 EUR

Provision: 30.240,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.