Wo Familienleben auf Gartenglück trifft – mit Raum für Ihre Ideen

Objektnummer: 903

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	630,00 m²
Keller:	50,00 m²
Kaufpreis:	645.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Viola Dollinger

IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1
2340 Mödling

T +43 664 889 859 43
H +43 664 889 859 43

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

Objektbeschreibung

Ein Obstgarten zum Verlieben - mitsamt altem, ertragreichem Kirsch- und Apfelbaum, Himbeerenstauden und im Hochbeet Rhabarber, Ruccola und Kräuter. Dieses 692 m² große Grundstück mit Altbestand bietet alles, wovon junge Familien träumen: ein **liebevoll gestalteter Garten mit Pool**, der an warmen Tagen für Abkühlung sorgt und Kindern wie Erwachsenen eine Oase im Alltag bietet. Die großzügige Grünfläche lädt zum Spielen, Entspannen und Gärtnern ein – Hochbeete und ein praktisches Gartenhaus für die Gartengeräte mit angeschlossenem Holzlager sind bereits vorhanden.

Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1949 und wurde im Jahr 1995 durch einen Zubau erweitert, der zwei zusätzliche Zimmer schafft – ideal für Kinderzimmer. In Summe gibt es somit rund 74,47 m² Wohnfläche zzgl. einem teilweise ausgebauten Dachgeschoß, welches aufgrund der Raumhöhe als Lager verwendet werden kann (ca. weitere 45m² Nutzfläche).

Handwerklich begabte Familien haben hier die Chance, mit Liebe und Kreativität aus einem soliden Bestand ein echtes Zuhause zu machen! Das Haus verfügt über einen Keller, ein Erdgeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

Die **Raumaufteilung** im Detail:

- Vorraum
- neue Einbauküche
- Wohnzimmer mit Kaminofen (Holz)
- Abstellraum
- zwei Schlafzimmer (Wohnfläche 44,76 m² im Ziegelmassiv-Zubau, 1995 errichtet)
- neues Badezimmer, mit bodengleicher Dusche und WC
- Zimmer im Dachboden (Lagerraum)

Für Komfort ist auf allen Ebenen gesorgt: Auf der überdachten Terrasse lässt sich der Sommer in vollen Zügen genießen. Der neu errichtete Gartenzaun samt elektrischem Gartentor befördert Sie ohne Aussteigen direkt auf den eigenen Stellplatz. Die Fenster wurden vor einigen Jahren neu saniert und mit Fliegengittern und teils Außenrollos ausgestattet! Beheizt wird das Haus neben dem Kamin mittels Gasheizung.

Einige **Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten** sind einzuplanen – dafür eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Es besteht die Möglichkeit, den Dachboden des Zubaus auszubauen und somit weitere 30m² Wohnfläche zu erschaffen.

Dieses Zuhause vereint Platz, Natur und Potenzial – perfekt für Familien, die etwas Eigenes aufbauen möchten. Energieausweis in Errichtung.

Infrastruktur

Der Bezirksteil Breitenlee liegt zwischen Hirschstetten und nördlichen Stadtgrenze Wien. In direkter Umgebung zur Liegenschaft finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens

- Supermärkte: Billa (in Gehweite zur Liegenschaft) und Penny (binnen 5 Autominuten)
- Fachärzte, Apotheken und Tierärzte
- Fachgeschäft für Fahrradbedarf

Weiterführend finden Sie **Einkaufsmöglichkeiten** im Gewerbepark Stadlau (binnen 10 Autominuten), dem Einkaufszentrum Citygate (12 Autominuten) oder OBI und IKEA Nord (5 Autominuten). Auch für Ihre Kinder finden Sie in der Umgebung Kindergärten und Schulen (Kindergarten & Hort sind direkt bei der Volksschule Schukowitzgasse).

Mit der Buslinie 28A bis zur U1 Station Leopoldau binnen 12 Minuten, oder mit dem 24A zur U1 Station Kagraner Platz - von dort aus benötigen Sie ca. 13 Minuten in die Innere Stadt. In wenigen Minuten befördert Sie der Bus 97A zur U2 Hausfeldstraße und weiterführend zum Praterstern.

Auch für **Erholung** ist gesorgt: Der **Hirschstettner Badeteich** lädt nicht nur zum Baden ein: Für Spaß und Bewegung sorgt ein großer Spielplatz für Ihre Kinder und eine separate

Hundezone erlaubt auch unseren vierbeinigen Freunden Abkühlung im Sommer! Der Stadtwanderweg 10 führt direkt am noch(!) wenig bekannten Libellenteich Rautenweg vorbei. An der nördlichen Grenze zu Gerasdorf ist ein **Naturschutzgebiet** (rund 90 Hektar), welches einen streng geschützten Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Der Naturkorridor zwischen Europaschutzgebieten Bisamberg und Lobau bietet einen sicheren Lebensraum für Neuntöter, Zauneidechse, Wiedehopf, Orchideen und mehr als 140 Wildbienenarten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap