

**\*\*\*NEU\*\*\* exklusives Haus mit 2 Eingängen, 2  
Wohnküchen, Wellnessbereich, beheizten Pool und viel  
mehr**



**Objektnummer: 61039**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	418,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	418,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719



















































## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses luxuriöse mit Erdwärmepumpe beheizte Anwesen mit einem 150 m<sup>2</sup> Unterschoss mit Wellnessbereich und einem wunderschönem Garten mit Hütte und Pool im 22. Bezirk.

Dieses top ausgestattete Haus bietet derzeit 5 Zimmer. Alle diese Räume sind hell und bewusst großräumig gestaltet. Außerdem bietet das Untergeschoss neben einem Wellnessbereich inkl. Sauna, Whirlpool, Dampfbad, Dusche auch einen offenen Bereich mit einer zweiten Wohnküche und Kamin.

### Raumaufteilung:

#### EG: ca. 113 m<sup>2</sup>

- Vorraum
- Garderobe mit ca. 6m<sup>2</sup>
- WC
- Wohnküche mit ca. 72 m<sup>2</sup>
- Speis (ca. 7m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 16,5m<sup>2</sup> - derzeit offen gehalten)
- Garage mit ca. 27m<sup>2</sup>

#### OG: ca. 130 m<sup>2</sup>

- Vorraum (ca. 8 m<sup>2</sup>)

- Hauptschlafzimmer (2 zusammengelegte Zimmer) mit über 66 m<sup>2</sup> und zwei Balkonen
- Schrankraum mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- großes Bad mit ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- Kinderbad (Höhen bei zB Waschtisch angepasst) mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>)

#### **Untergeschoss: ca. 150 m<sup>2</sup>**

- offener Wohnbereich mit Küche und Kamin
- Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und Dampfbad
- Büro/ Geräteraum/ Waschraum mit Wäscheluke zum Bad
- eigener großzügig heller Zugang zum Garten

#### **Garten: ca. 500 m<sup>2</sup>**

- beheizbare Pool mit Überdachungsmöglichkeit
- Garten
- Hütte

(siehe Plan)

### **Ausstattung:**

Das Haus ist **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern sind **wunderschöne Fliesen oder Parkett** verlegt, die **Nassräume sind hochwertig verfließt (Versage)**.

Die Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung ist aktuell gefragter denn je.

### **Zustand:**

Es handelt sich hierbei um ein **sehr gepflegtes und großzügig geplantes Haus**.

### **Lage:**

Die außergewöhnliche Liegenschaft ist in einer ruhigen Stadtrandlage in Essling gelegen, fernab des Stadtrubels, davor mit allen Vorteilen Wiens. An diesem Ort finden Sie ein gepflegte Nachbarschaft, viele Grünruhelagen und etwas über 1 km entfernt sogar eine Reitschule.

Busse: 98A (200 m entfernt, Verbindung zur U2), außerdem 26A, 88A, 99A

**Preis:** Der Preis für dieses Haus beträgt **EURO 1.500.000,-**. Die Familie wünscht sich außerdem **eine Ablöse** für die Einrichtung von **€ 50.000,-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

**Tel.: 0699 109 83 719**

**rm@adonia-immobilien.at**

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 <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap