

**Großzügiges Traumhaus, top ausgestattet, mitten im
Grünen, Swimmingpool**



Objektnummer: 281

Eine Immobilie von Lehner & Trompeter Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	257,00 m ²
Nutzfläche:	362,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	245,00 m ²
Keller:	105,26 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	202,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Erich Trompeter

Lehner & Trompeter Bauträger GmbH
Trillergasse 8
1210 Wien

H +43 676 913 82 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





































Objektbeschreibung

Das exklusive und repräsentative Einfamilienhaus in Wien-Liesing, ist einzigartig und sehr gepflegt. Es ist ein perfektes Zuhause für diejenigen, die innerstädtisch einen Traumgarten mit großzügigem Raum für ein gemütliches Beisammensein oder einfach zum Entspannen wünschen.

In diesem schön angelegten Garten befindet sich ein Swimmingpool (Edelstahlbecken von Niro-Pool), eine Außendusche und ein Grillplatz. Der Garten ist mit hohen grünen Hecken eingerahmt und bietet so viel Privatsphäre. Ostseitig grenzt ein sehr großer Park an das Grundstück.

Diese herrliche Liegenschaft liegt mitten im Grünen, an einer Sackgasse und in absoluter Ruhelage!

Das Haus wurde liebevoll und sehr, sehr hochwertig ausgestattet.

Das Haus hat 257m² Wohnfläche, 6 Zimmer, 3 Bäder, 3 Schrankräume, 2 Abstellräume und 4 WC`s

Der ca. 105m² große Keller, bietet viele Annehmlichkeiten

- - einen großen Wellnessbereich mit einer hochwertigen Gruber Sauna, einer tollen Dusche und einem WC
- - ein Kellerstüberl mit Bar und kleiner Kücheninsel
- - einen Raum, der mit geringem Aufwand als Indoorpool, oder als Weinkeller adaptiert werden kann
- - Zugang auch über eine Außentreppe, so besteht die Möglichkeit eine Einliegerwohnung, oder eine Praxis einzurichten
- - Der Keller ragt aus der Erde, über normale Fenster werden die Räume mit hellem Tageslicht durchflutet

Beheizt wird dieses Schmuckstück mit einer Gasbrennwerttherme, diese kann auf eine Wärmepumpe umgerüstet werden.

Das Haus wird unmöbliert verkauft (die DAN Küche mit Neff Geräten und die Bäder bleiben natürlich), gegen Aufpreis können die Möbel ganz oder teilweise gerne übernommen werden.

Weitere Highlights:

Holzkamin

Gruber Sauna

Holz/Alu Fenster,

Fußbodenheizung,

Wäscheabwurfschacht

Zentralstaubsauganlage

Alarmanlage mit Kamera,

Edelstahlpool von Niro-Pool

Klimaanlage im Dachgeschoß

Teilweise Raumhöhe ca. 2,95m

1 Garage und 1 weiterer Stellplatz

Raffstores und Rollläden elektrisch,

Holzinnentüren mit bündigen Bändern

Bodenbeläge, wunderschönes, teures Parkett und Feinsteinzeug Fliesen (Schubert Stone),

etc. etc. etc.....

In dieses Haus könnten Sie sofort einziehen, es ist top gepflegt, immer wieder instand

gehalten worden und in diesem Zustand eine Seltenheit.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap