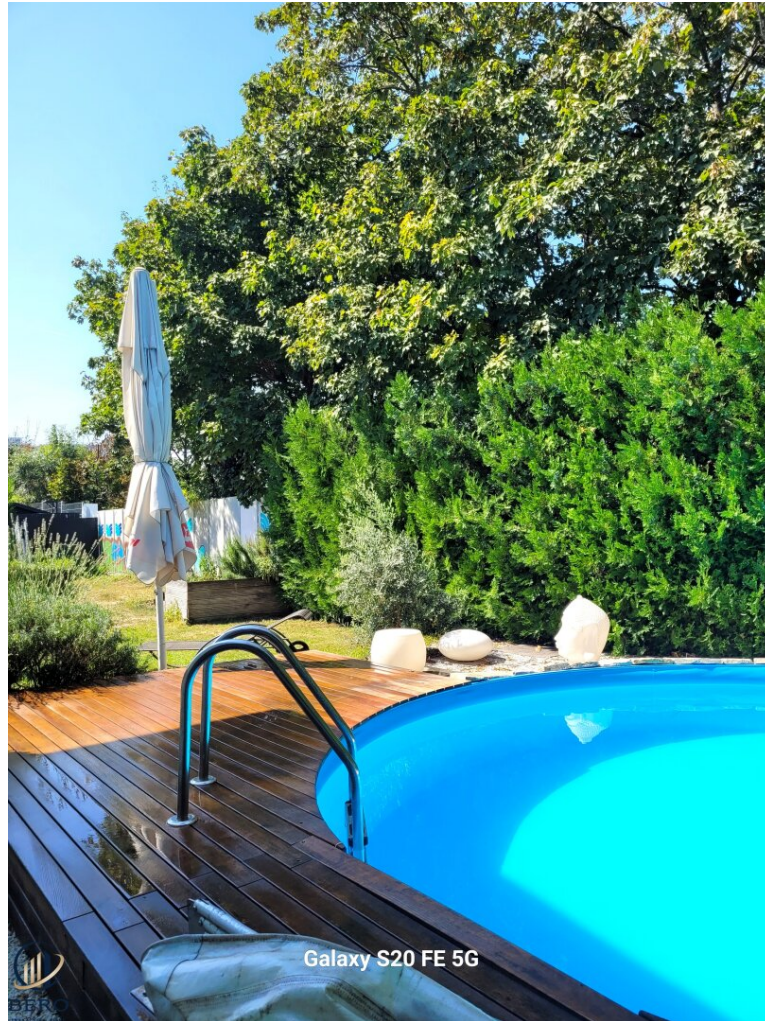


## **"Willkommen in Ihrem Einfamilienhaus mit Pool im 3. Bezirk"**



**Objektnummer: 5660/7744**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien              |
| Baujahr:                      | 2006                   |
| Zustand:                      | Voll_saniert           |
| Möbliert:                     | Teil                   |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Nutzfläche:                   | 138,01 m²              |
| Zimmer:                       | 3                      |
| Bäder:                        | 1                      |
| WC:                           | 2                      |
| Terrassen:                    | 2                      |
| Garten:                       | 228,00 m²              |
| Keller:                       | 64,28 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | C 81,10 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,09                   |
| Kaufpreis:                    | 959.000,00 €           |
| Provisionsangabe:             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

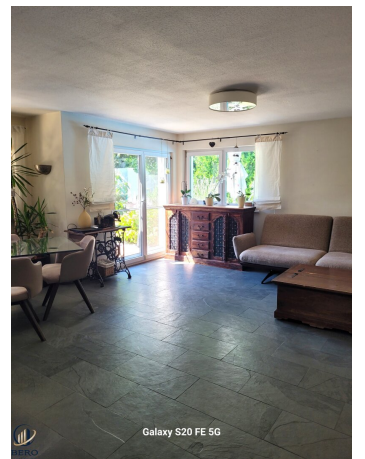
## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

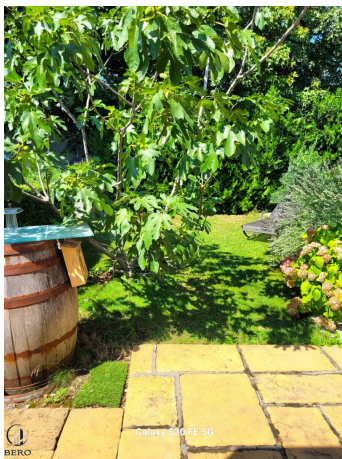
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2







Galaxy S20 FE 5G

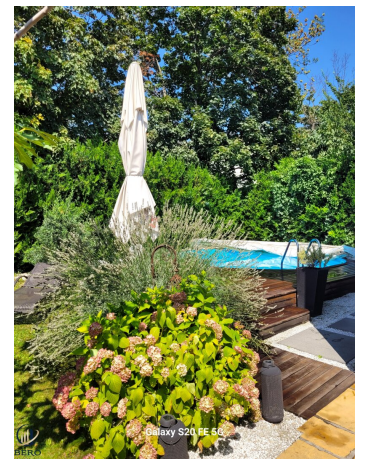
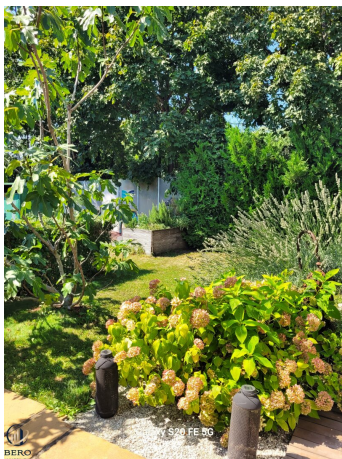
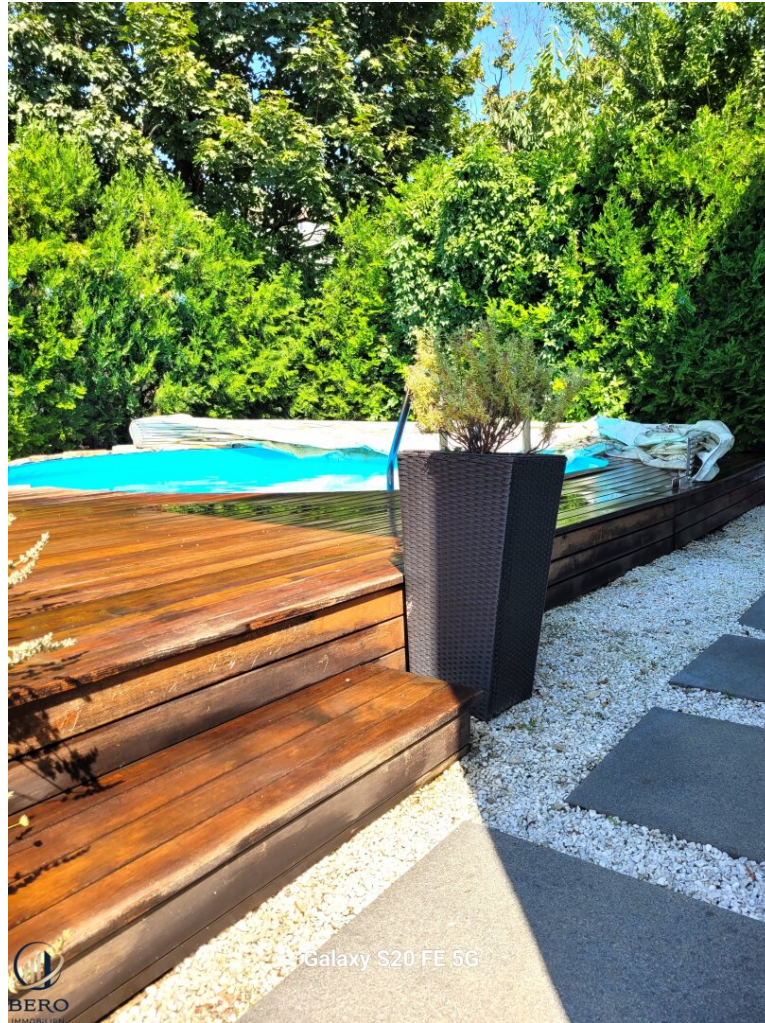


Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



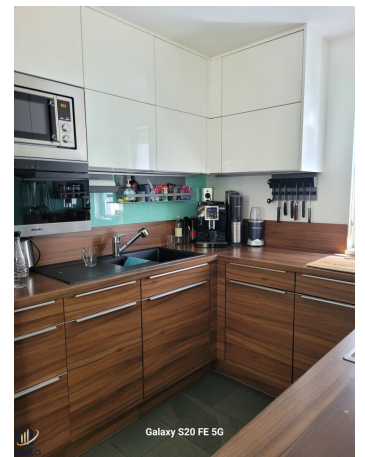




Galaxy S20 FE 5G

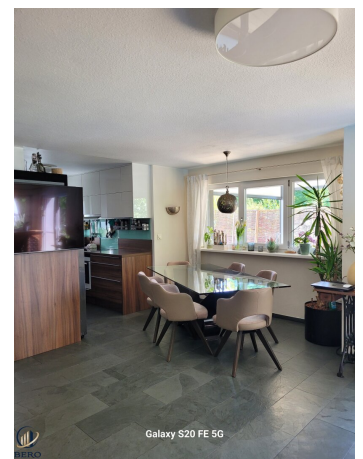


Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G







BERO  
Galaxy S20 FE 5G



BERO  
Galaxy S20 FE 5G



BERO  
Galaxy S20 FE 5G

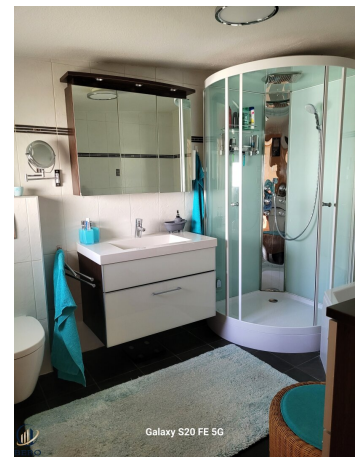




Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



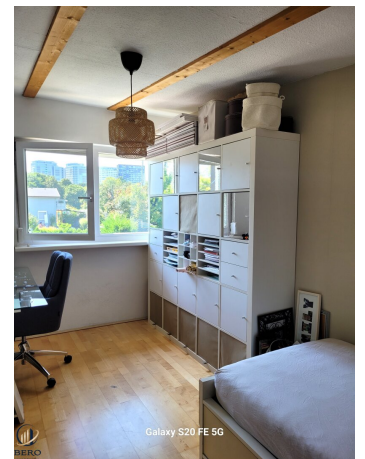
Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G

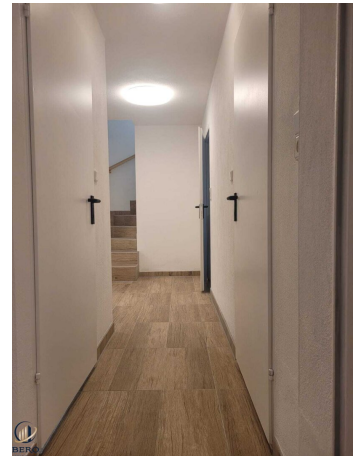
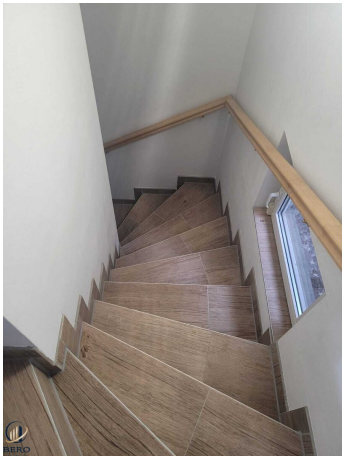
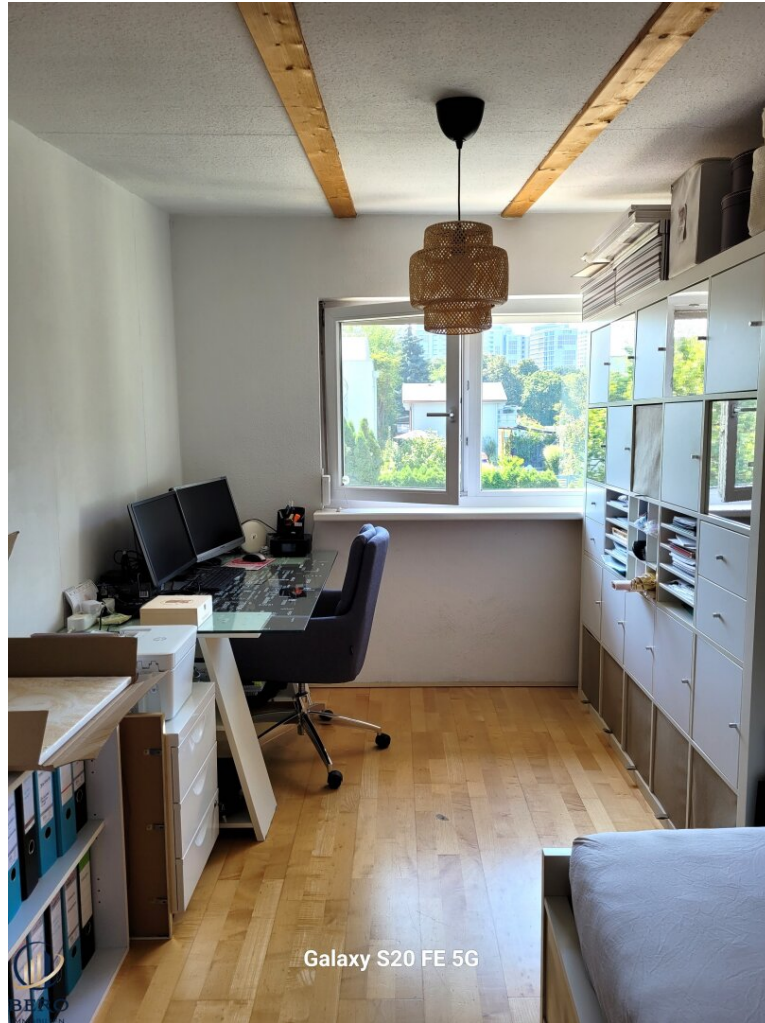


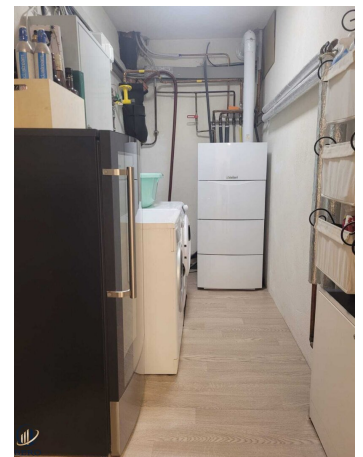
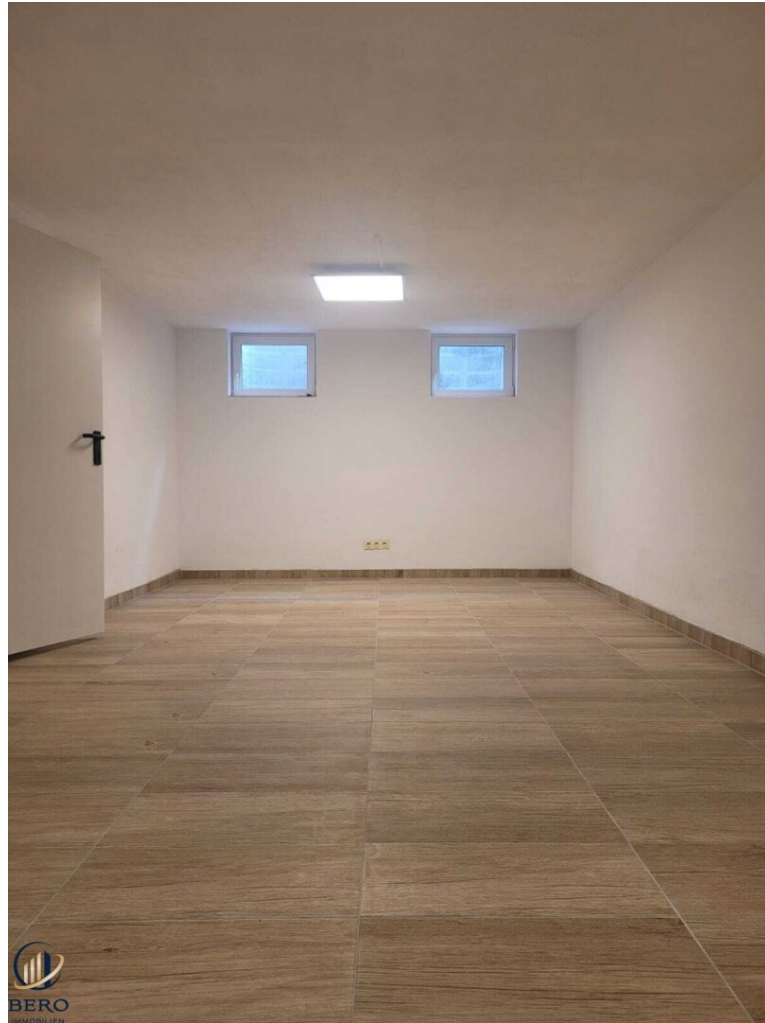
Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G









# Erdgeschoss

Eingang

TERRASSE

PS Ø60  
T 36,60  
KS 35,70

POLDE  
18%  
ET  
K

VR

3,94 m<sup>2</sup>

WC

200 1,24

Wohnbereich

25,59 m<sup>2</sup>

Küche

6,05 m<sup>2</sup>

Essbereich

TERRASSE

Ker. Belag

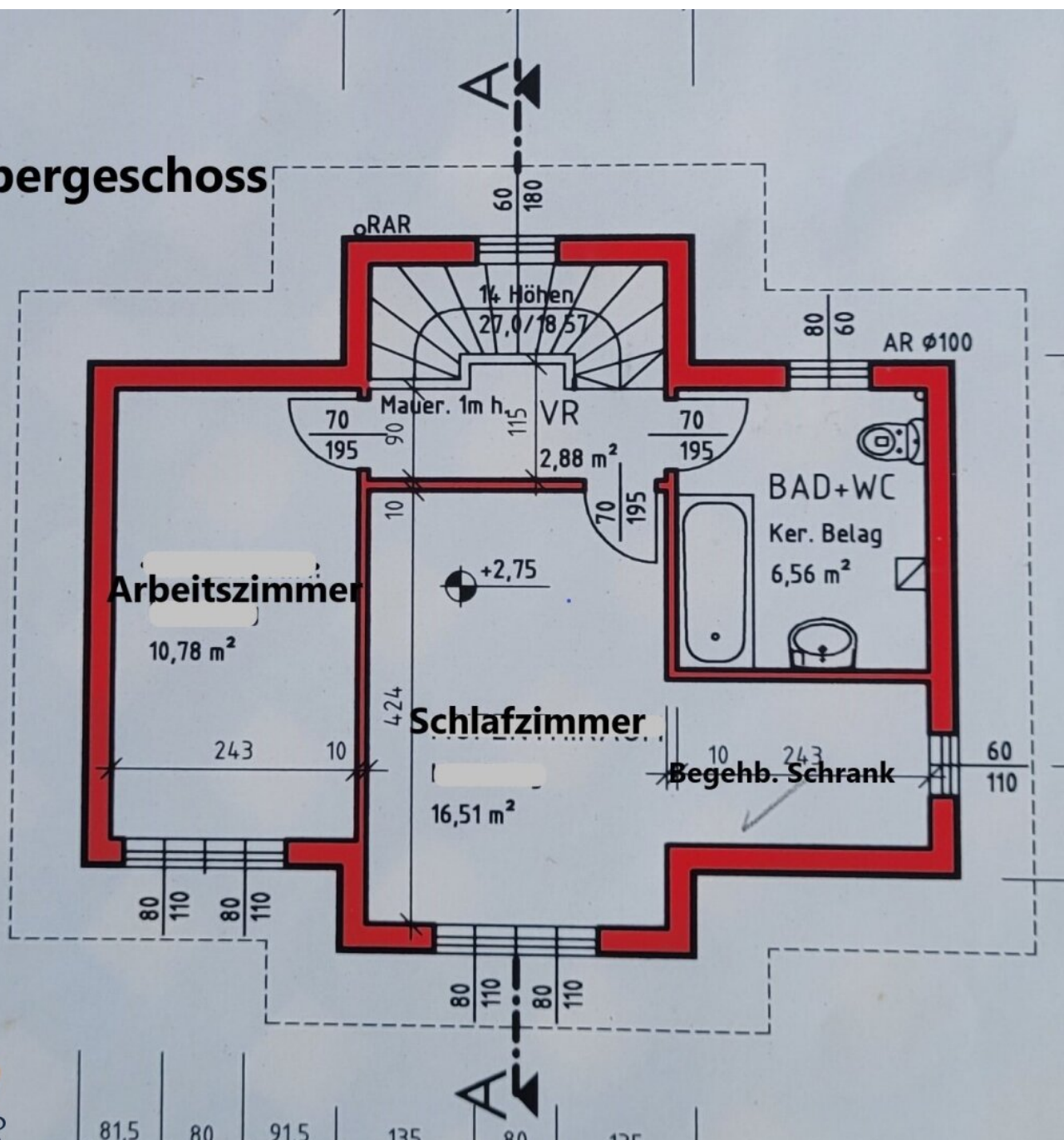
29,76 m<sup>2</sup>

Ø150 2%

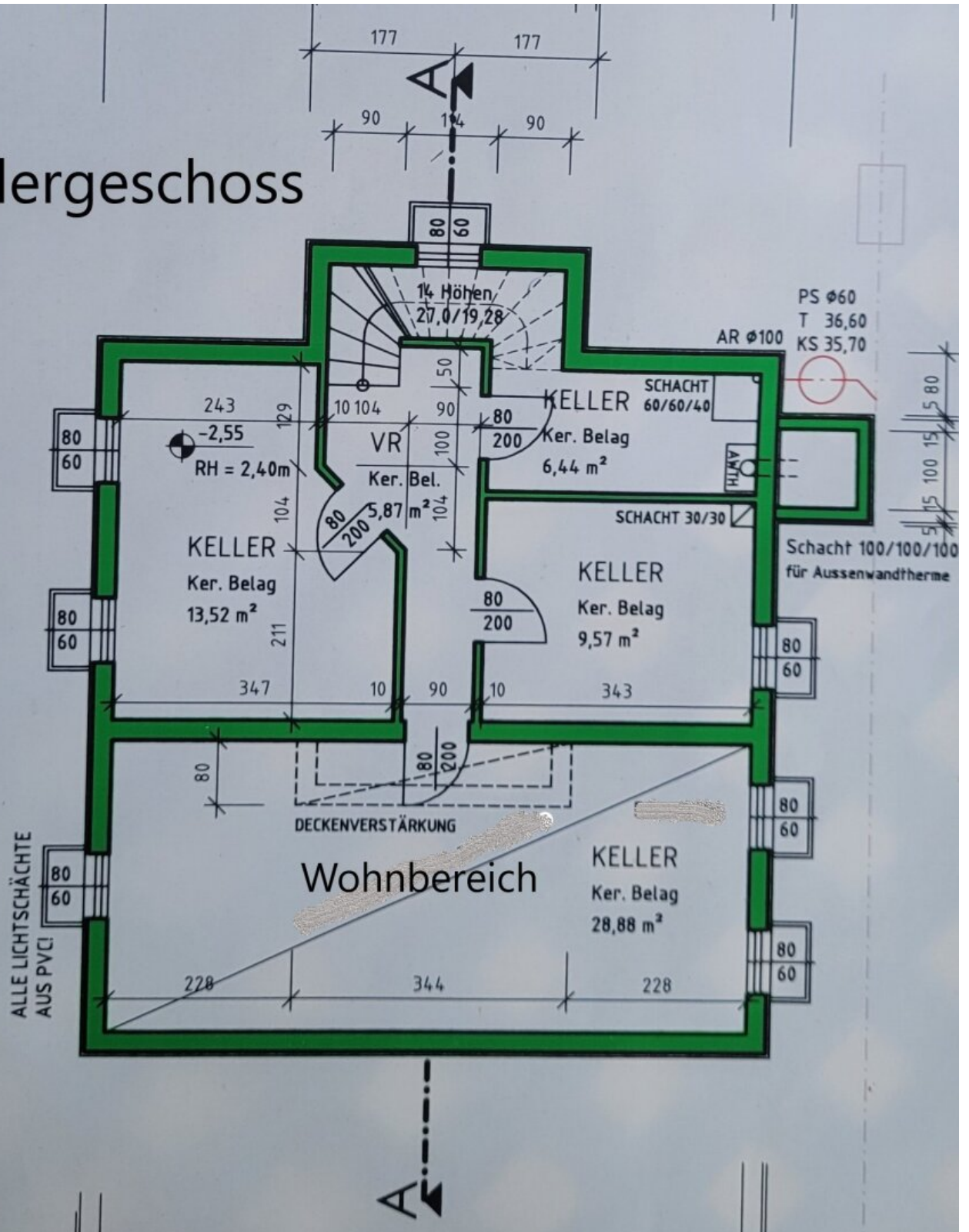
383

850

# Obergeschoss



# Kellergeschoss





# Objektbeschreibung

***"Einziehen und genießen"***

***"Einfamilienhaus mit Garten auf einem Eigengrund gelegen"***

**Eine Seltenheit am Immobilienmarkt** und mitten im 3. Wiener Gemeindebezirk gelegen, wartet dieses Einfamilienhaus mit Kellergeschoss auf neue Bewohner. **Die Immobilie im Eigentum** befindet sich direkt neben dem Schweizer Garten, und vis a vis vom Arsenal und in unmittelbarer Umgebung zum Hauptbahnhof. Diese attraktive Liegenschaft in einer Kleingartensiedlung gelegen, erlaubt Ihnen zu "Wohnen und zu leben", wo andere im Sommer Urlaub machen.

Mit einer **Wohn/Nutzfläche von rund 138 m<sup>2</sup>** verfügt dieses Einfamilienhaus mit **sonnigem Garten** über alles, was das Herz begehrt. Das in einem perfekten Zustand gehaltene Einfamilienhaus wurde 2006 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und über ein Kellergeschoss. Weiters befindet sich das **Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 278 m<sup>2</sup>** eingebettet zwischen anderen Kleingärten.

Die großzügigen Fensterflächen des Hauses erlauben rundum einen wunderbaren Grünblick. Das gesamte Haus verfügt über viele Fensterflächen und ist demnach lichtdurchflutet und sehr hell. Weiters verfügt die Immobilie über eine Fußbodenheizung und über eine Klimaanlage. Somit stehen dem ganzjährigen Wohnen, genießen und die Seele baumeln lassen nichts mehr im Wege.

**Überzeugen Sie sich selbst, bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese seltene Möglichkeit eines Einfamilienhauses inmitten des 3. Bezirks präsentieren zu dürfen!**

## **Fakten im Überblick**

### **Erdgeschoss mit ca. 37 m<sup>2</sup>**

- Wohnzimmer ca. 25,59 m<sup>2</sup> mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Küche neuwertig und voll ausgestattet mit ca. 6,1 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 3,2 m<sup>2</sup>

- Gäste-WC mit ca. 1,2 m<sup>2</sup>
- Abgang in den Wohnkeller

Vom Vorraum aus gelangen Sie in den hellen und in warmen Farben gestalteten Wohnbereich, mit angrenzendem Essbereich und in die offene Küche. Ebenso gelangen Sie vom Wohnzimmer aus auf die herrliche Terrasse, die erst vor kurzem mit einer hochwertigen Terrassenüberdachung ausgestattet wurde, wie auch in den sonnigen Garten und in den Pool mit Holzdeck. Weiters befindet sich ein Gäste-WC auf dieser Etage und der separate Abgang in das Kellergeschoss.

### **Obergeschoss mit ca. 36,73 m<sup>2</sup>**

- 1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, ca. 16,51 m<sup>2</sup>
- 1 Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, ca. 10,78 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 2,88 m<sup>2</sup>
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dampf-Dusche, Waschbecken und WC ca. 6,56 m<sup>2</sup>

Über eine Treppe kommen Sie in den zentral begehbaren Flur und gelangen in das gemütliche und geschmackvoll ausgestattete Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrank versehen. Weiters befindet sich ein helles Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer auf dieser Etage. Das Bad ist ebenso geräumig, wie hell und lädt zum Entspannen ein.

### **Kellergeschoss auch als Wohnkeller zu nutzen, ca. 64,28 m<sup>2</sup>**

- Vorraum 5,87 m<sup>2</sup>
- Großer Wohnbereich ca. 28,88 m<sup>2</sup>
- 2. Raum ca. 13,52 m<sup>2</sup> als Homeoffice nutzbar

- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, ca. 9,57 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 6,44 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung

Auch das Kellergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten, um Ihren Hobbies nachzugehen oder den Teenagern in ihrer Familie Freiraum mittels eines eigenen Wohnbereichs zu ermöglichen. Ebenso ist es möglich ein zweites Bad in diesem Geschoss zu installieren. Auch ist die Möglichkeit gegeben, ein privates Fitness Center, eine Infrarot- Sauna und/ oder einen Billardtisch einzurichten bzw. aufzustellen, um auch jede Jahreszeit mit Familie und Freunden zu genießen.

### **Ausstattung und Highlights dieser Liegenschaft**

**Das Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2020 und 2021 aufwendig erweitert und saniert**

- Wienerberger Ziegelmassiv- 25cm TS, Baujahr 2006,
- hochwertiges Kupfer- Pultdach
- Unterholzkonstruktion neu gestrichen, 2020
- Vollwärmeschutz (10 cm mit Styrodur)
- Wasserdichte Terrassenüberdachung neu, 2021
- Fassade neu gestrichen, 2021
- Holzunterstand /Überdachung neu, 2021



- LG Klimaanlage (DUAL-Inverter), 2020
- Fußbodenheizung auf allen drei Etagen
- SAT-Anlage und Internetanschluss
- Pool mit einer Tiefe von 1,50 m, einem Durchmesser von 5,00 m und mit einem Holzdeck versehen, BJ. 2014
- inkl. Pool Abdeckung
- Pool- Wärmepumpe neu, 2020
- 2-fach isolierverglaste Fenster- u. Terrassentüre von „Bruckner“
- elektrische Außenjalousien von „Bruckner“
- inkl. Fliegenschutzgitter
- das gesamte Kellergeschoss ist modern verflies
- Lamellenpergola (3,91 m x 4,00 m) mit aufschiebbaren Lamellen & senkrechten Screens und umlaufender LED-Beleuchtung, 2021
- Die Pergola auf der Terrasse wurde zusätzlich mit einem erstklassigen Beamer/Projektor und einer Leinwand ausgestattet, das perfekte Heimkino inkl.
- Terrasse mit Feinsteinzeug versehen
- Neuwertige Küche mit allen Geräten, wie einem „Miele“ Dampfgarer und einem LG Side-By-Side Kühlschrank

- Parkettboden im gesamten OG
- Dampfdusche und Eckbadewanne im Bad
- Feigenbaum und Himbeerbüsche im Garten
- und vielem mehr

### **Weiterführende Informationen**

Die Widmung lautet auf „Grünland- Erholungsgebiet- Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen- Eklw“

### **Monatliche Gesamtkosten,**

**Strom & Gas=** p/Monat ca. € 220,80

der genannte Betrag/Verbrauch ist je nach Personenanzahl die das Haus bewohnen unterschiedlich hoch und nicht als verbindlich anzusehen,

**Wasser-, Kanal- und Müllgebühren=** p/Monat ca. € 54,00

**Vermerk:** Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr und Haftung. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden bitte ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap