

## **Eine Oase der Ruhe beim Augustinerwald - Vielseitige Nutzung möglich**



Wohnraum/Esszimmer

**Objektnummer: 19372**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien              |
| Baujahr:                      | 1960                   |
| Zustand:                      | Erstbezug              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 174,00 m²              |
| Nutzfläche:                   | 245,00 m²              |
| Zimmer:                       | 7                      |
| Bäder:                        | 3                      |
| WC:                           | 4                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Stellplätze:                  | 4                      |
| Garten:                       | 1.805,00 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | C 85,00 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14                 |
| Kaufpreis:                    | 850.000,00 €           |
| Provisionsangabe:             |                        |

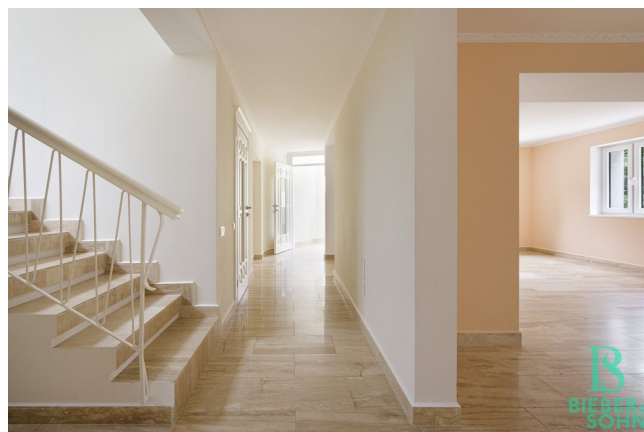
30.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B



# B

**BIEBER &  
SOHN**  
IN SACHEN  
IMMOBILIEN



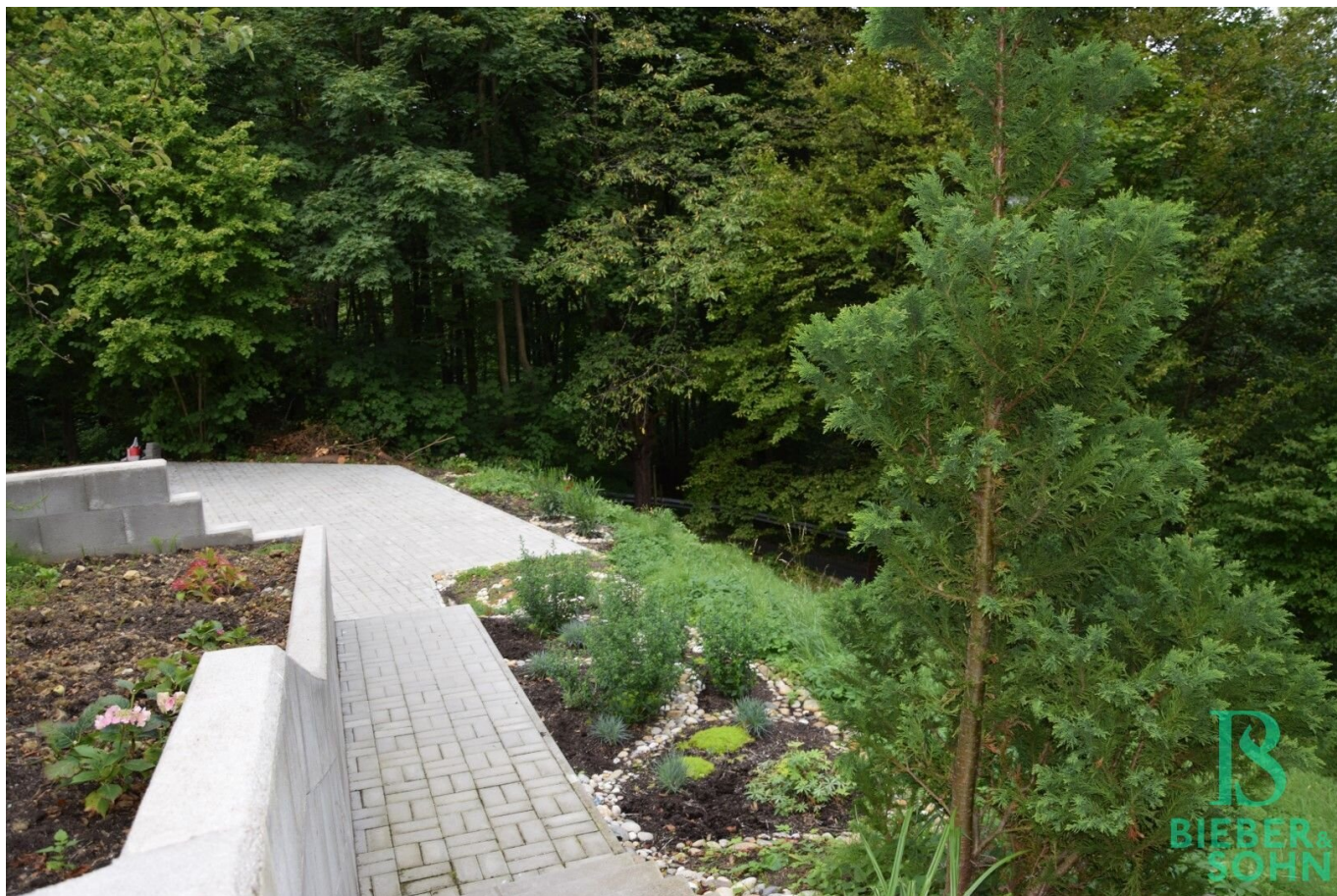






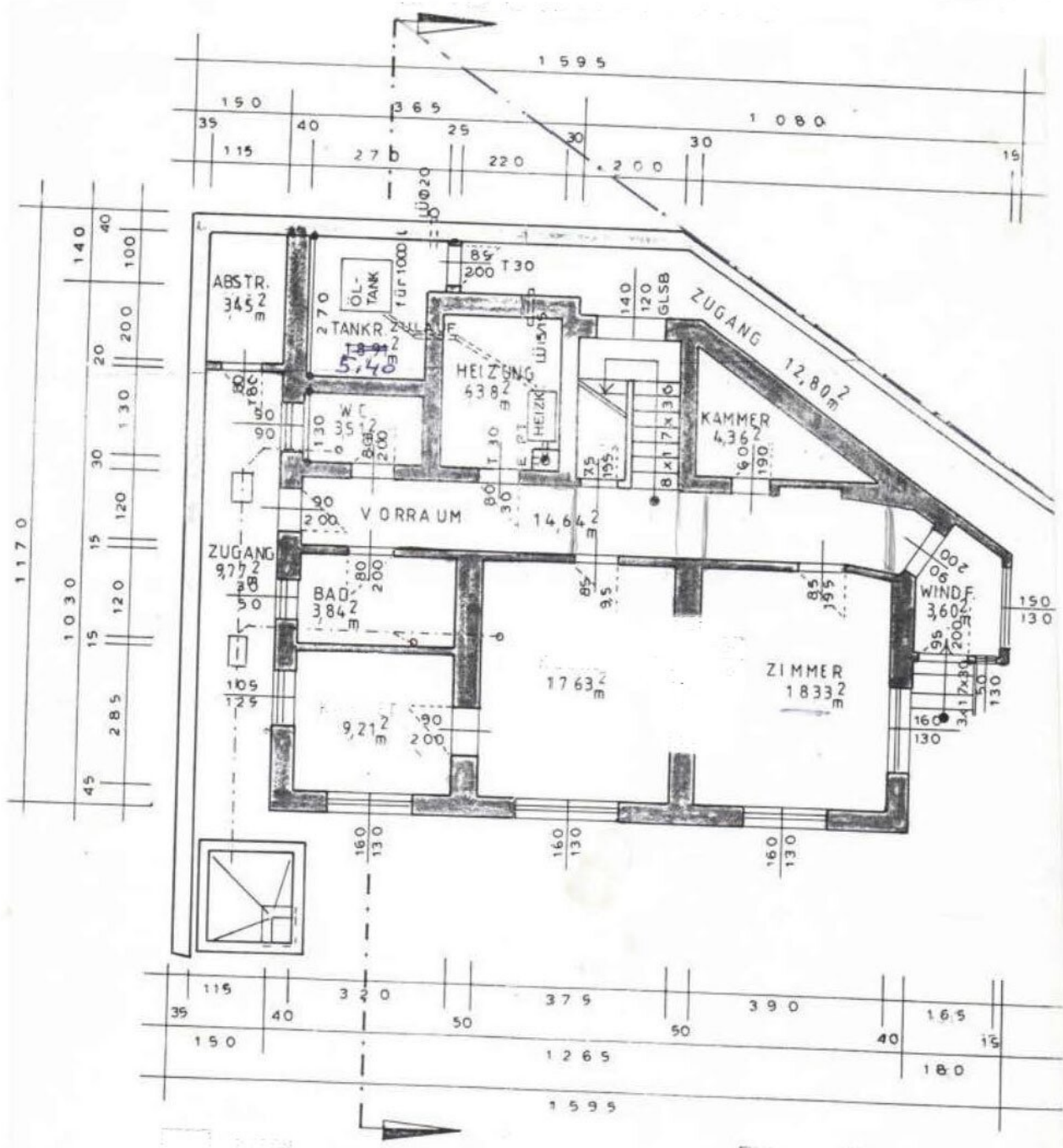






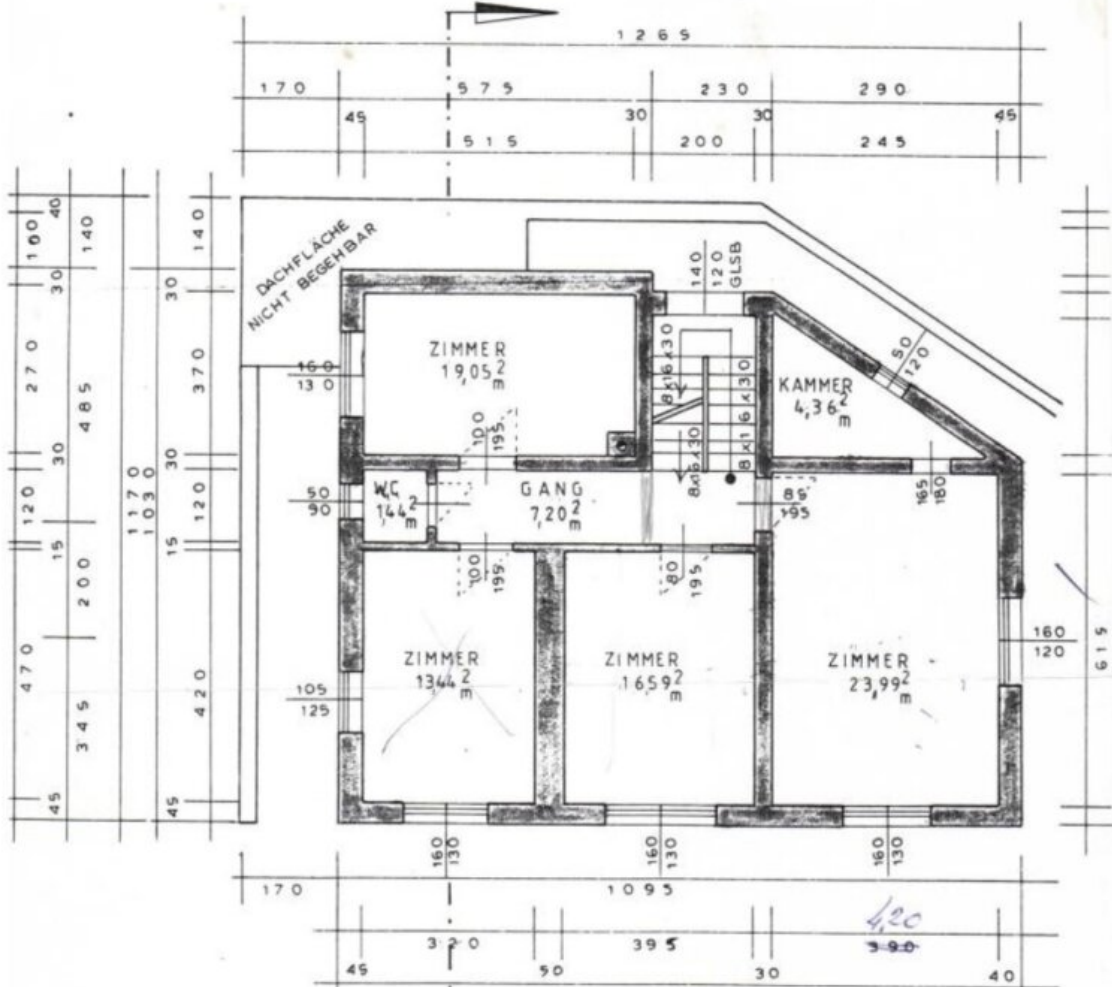








# 1. STOCK



PS 40/60





# SCHNITT „A” - „B”



|                               |
|-------------------------------|
| HARTE EINDECKUNG (DACHZIEGEL) |
| KONTERLATTUNG                 |
| LATTUNG                       |
| 2x DACHPAPPE                  |
| VOLLVERSCH                    |
| DACHSPARREN LT ÖNORM          |

|             |
|-------------|
| 5cm ESTRICH |
| FOLIE       |
| TDP 5 cm    |
| BET. DECKE  |
| INNENPUTZ   |

|                 |
|-----------------|
| AUSSENPUTZ GRAU |
| GITTER          |
| HERAKLITH       |
| VOLLMAUERWERK   |
| ISOPUTZ         |

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| KLINKER                                         |
| U. BETON                                        |
| FOLIE                                           |
| 5cm STYROPOR                                    |
| 2x DACHPAPPE                                    |
| 10cm U. BETON MIT EISENGITTER                   |
| 20cm ROLLIERUNG IN DEN FUNDAMENTEN ERDUNGSEISEN |

## Objektbeschreibung

Umgeben von Wald und Wiese, einer Oase der Ruhe, befindet sich auf einer Grundfläche von 1986m<sup>2</sup> dieses charmante Einfamilienhaus, das 2022 einfühlsam renoviert wurde!

Über die Einfahrt, die genügend Platz für 4 PKWs bereit hält, gelangt man über die schöne Terrasse zum Hauseingang an der Westseite, denn ein weiterer Eingang befindet sich an der Ostseite.

Das Erdgeschoss, welches über einen Windfang zu betreten ist, mit seinem loftartigen Charakter und dem verglasten Kamin im Wohnraum, verleiht ein angenehmes, wohliges Wohngefühl, denn der Wohnraum geht in den Essraum nahtlos über sowie in die angrenzende Küche und lässt rundum den Blick ins Grüne frei! Vom Flur aus sind das Duschbad, Ankleideraum, Heizraum und das separate WC zu begehen. Edler Steinboden mit Fußbodenheizung und elegante Stuckleisten, Mehrfachverglasung, runden diesen Bereich ab!

Die offen gehaltene Stiege führt in den 1. Stock, der mit wunderschönen Parkettböden ausgelegt ist und über drei Zimmer, einem Abstellraum und einem luxuriösen Bad mit Wanne, walk-in-Dusche und einem separaten WC ausgestattet ist.

Die Mansarde, liebevoll mit zwei gemütlichen Räumen ausgestattet, dient als kleines Refugium für Künstler, Musiker und Schöngeister, einfach als Rückzugsort oder für Familienmitglieder oder Gäste!

Das moderne Wärmesystem mit einer Vaillant-Wärmepumpe unterstreicht die Nachhaltigkeit dieses Hauses!

Die Besonderheit dieser Liegenschaft besteht aus der vielseitigen Nutzung und der Möglichkeit das Grundstück zu teilen, da ein weiterer Straßenzugang an der Ostseite des Grundstücks vorhanden ist. Eine Erweiterung durch ein weiteres Gebäude ist somit möglich!

Ein Gerätehaus ist dem Haus vorgelagert, das eventuell auch als Gästehaus Verwendung finden kann,

Malerisch die Lage, Ruhe und Gelassenheit, die diese Liegenschaft ausstrahlt trägt zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl bei!

Die Gegensätze zwischen pulsierendem Stadtleben und der Ruhe in der Natur treffen bei diesem charmanten Objekt aufeinander!

Kaufpreis: 850.000,00 EUR

Provision: 30.600,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.