

**Wer weckt dieses Dornröschen auf? Lage top,  
Möglichkeiten top!**



Ansicht aus der Höhe

**Objektnummer: 4703**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	236,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	471,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>USt.:</b>	21,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien





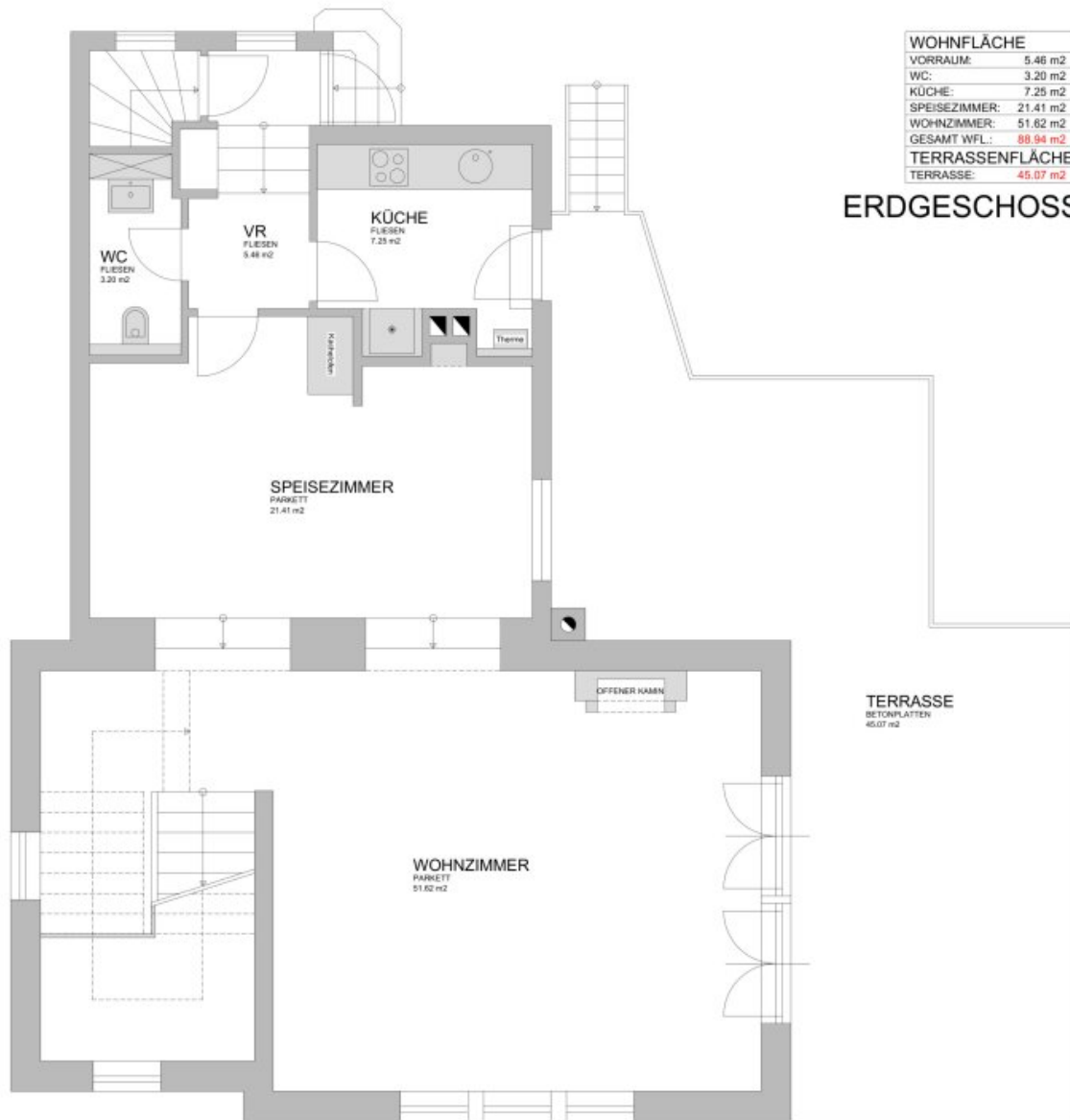


KOKRON  
IMMOBILIEN



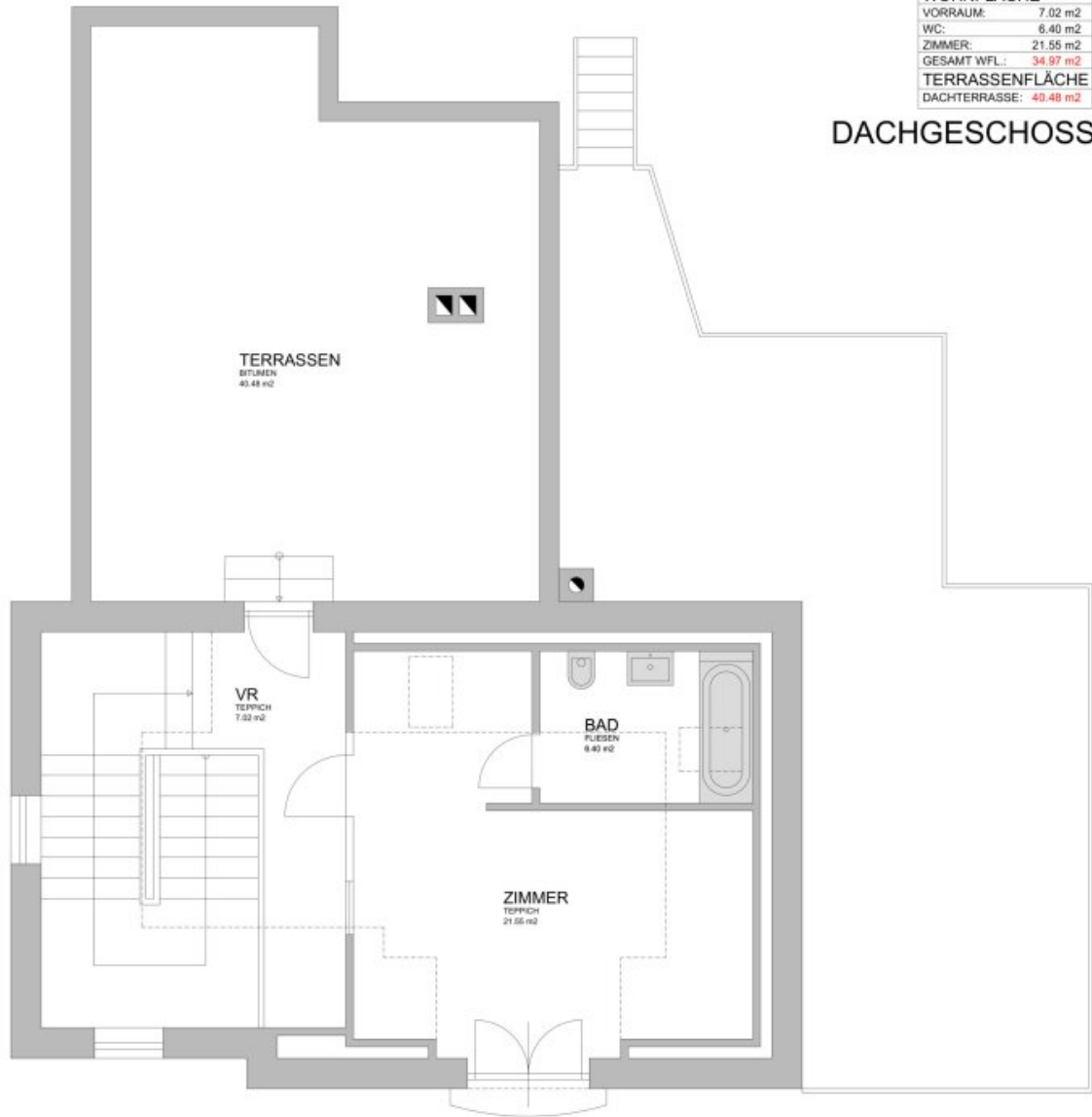
# KOKRON

## IMMOBILIEN



# KOKRON

## IMMOBILIEN



WOHNFLÄCHE	
VORRAUM:	7.02 m <sup>2</sup>
WC:	6.40 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	21.55 m <sup>2</sup>
GESAMT WFL.:	34.97 m <sup>2</sup>
TERRASSENFLÄCHE	
DACHTERRASSE:	40.48 m <sup>2</sup>

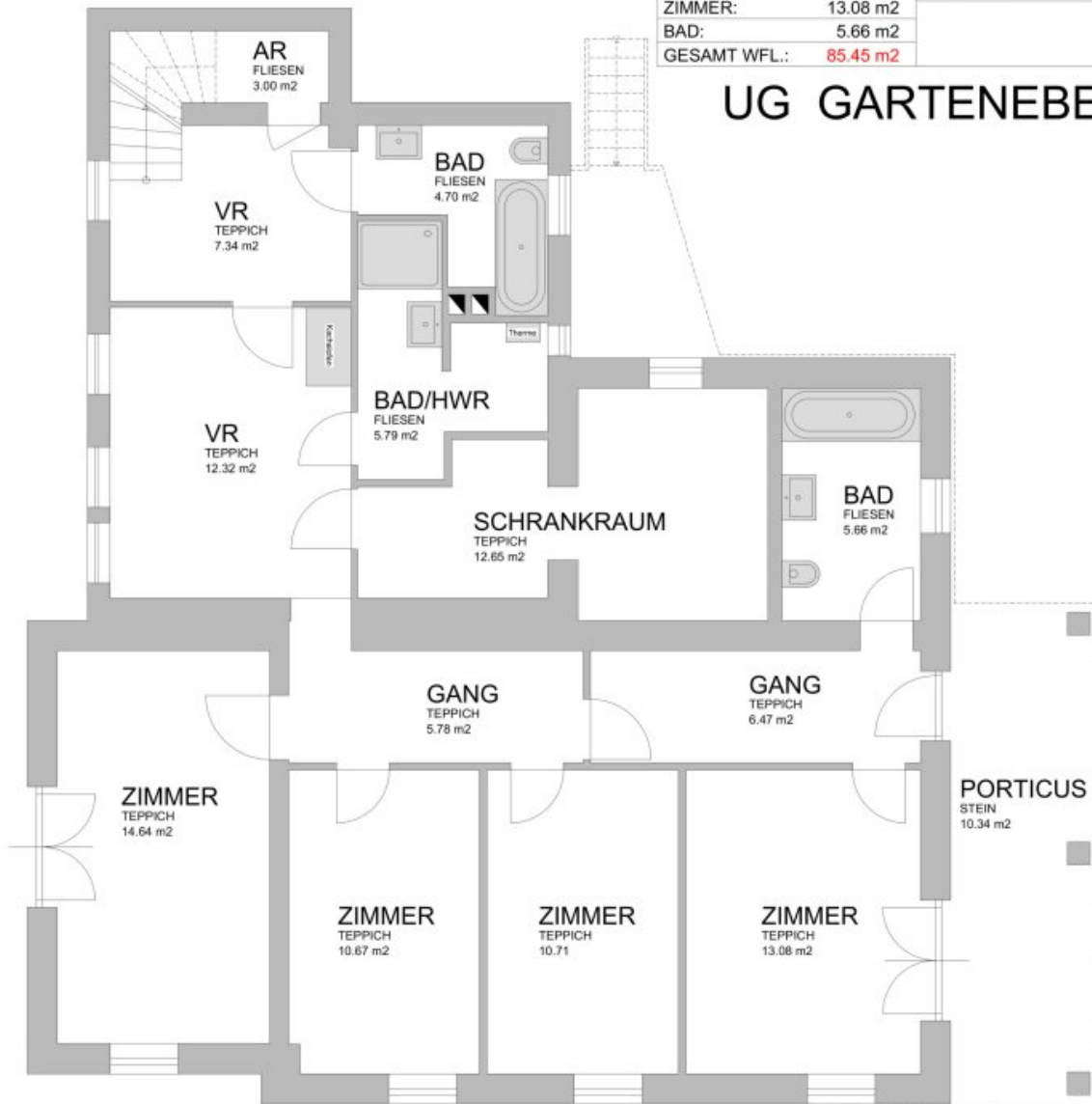
**DACHGESCHOSS**

# KOKRON

## IMMOBILIEN

WOHNFLÄCHE		NUTZFLÄCHE	
BAD/HWR:	5.79 m <sup>2</sup>	AR	3.00 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM:	12.65 m <sup>2</sup>	VORRAUM	7.34 m <sup>2</sup>
GANG:	5.78 m <sup>2</sup>	BAD	4.70 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	14.64 m <sup>2</sup>	VORRAUM	12.32 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	10.67 m <sup>2</sup>	<b>GESAMT NFL.:</b>	<b>27.36 m<sup>2</sup></b>
ZIMMER:	10.71 m <sup>2</sup>	<b>TERRASSENFLÄCHE</b>	
GANG:	6.47 m <sup>2</sup>	PORTICUS	<b>10.34 m<sup>2</sup></b>
ZIMMER:	13.08 m <sup>2</sup>		
BAD:	5.66 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMT WFL.:</b>	<b>85.45 m<sup>2</sup></b>		

### UG GARTENEBENE



## Objektbeschreibung

**In ruhiger exklusiver Wohnlage wartet dieses renovierungsbedürftige Familiendomizil auf seine neuen Eigentümer, die es wieder auf Hochglanz bringen wollen und dafür die herrliche Ruhe, verbunden mit top Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz genießen mögen.**

Das Haus im jetzigen Zustand entstand durch einen Zubau zum - sowie Ausbau des ursprünglichen kleinen, in den 60er Jahren errichteten Einfamilienhauses. Es wurde sowohl auf der Kellerebene als auch Wohnebene zugebaut, mit einem Dachgeschoss ergänzt und so die Nutzfläche auf etwas mehr als 200 m<sup>2</sup> erweitert.

Die **Wohnebene und das Dachgeschoß** umfassen 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Terrasse mit 45 m<sup>2</sup> plus eine Dachterrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Hier finden Sie das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf die große Gartenterrasse. Weiters ein Esszimmer, Küche, WC und Vorraum. Im Wohnsalon führt eine geschwungene Holzstiege in das Dachgeschoss - hier finden Sie ein Arbeitszimmer sowie ein Bad und den Ausgang auf die große Dachterrasse mit herrlichem Fernblick.

Aufgrund der leichten Hanglage befinden sich im vorderen Teil des **Gartengeschosses** weitere ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche (4 Zimmer mit Ausgang in den Garten, Vorzimmer, zwei Bäder und Schrankraum). Im hinteren Teil dieses Geschosses ist der ca. 40 m<sup>2</sup> große Kellerbereich, der teilweise unter der Erde liegt. Dieser untere Bereich bietet sich für eine **Einlegerwohnung** für Aupair etc. an oder Sie gestalten ihn sich als Hobbyraum uvm.

Obwohl ca. vor 10 Jahren **Sanierungen** der Garten-Terrasse sowie der Fassade ebendort durchgeführt wurden, bedarf es innerhalb des in die Jahre gekommenen Hauses noch einiger Renovierungsarbeiten, um das Haus wieder für Ihre Nutzung vorzubereiten. Die **Schaffung zweier Wohneinheiten** mit separaten Eingängen ist bei diesem Haus ebenfalls leicht planbar. Sie planen lieber von Grund auf Neu? Auch das ist hier denkbar, die Lage des Grundstückes ist aufgrund seiner Süd-Ost-Ausrichtung und der Ruhe top.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas Etagenheizung sowie durch einen **Kachelofen** im Essbereich, einem **zweiten Kachelofen** im Untergeschoss und einem romantischen **Kamin** im Wohnbereich.

Eine Grundsanierung werden Sie jedoch allenfalls einplanen müssen. Hierzu liegen bereits Einschätzungen vor die ich bei bestehendem Interesse gerne zur Verfügung stelle.

### **Erdgeschoss - Eingangsebene**

- Eingangsbereich

- Vorraum
- Gäste WC
- separate Küche mit Ausgang auf die Terrasse
- offener Essbereich mit Kachelofen
- offener Wohnbereich mit romantischem Kamin und ebenfalls Ausgang auf die Sonnenterrasse
- Treppenaufgang zum Dachgeschoss

### **Dachgeschoss**

- Dachzimmer mit angeschlossenem...
- ... Bad mit WC
- kleine Galeriefläche
- große Nordwest Terrasse
- Treppenabgang in die Wohnräume

### **Untergeschoss - Gartenebene**

- Weinkeller unter der Treppe

- Vorraum 1
- Bad1 mit Wanne & WC
- Wirtschaftsraum mit Dusche
- Hobbyraum mit Kachelofen
- Schrankraum
- zentraler Vorraum zu den 4 Zimmern
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Familienbad mit Wanne & WC
- direkter Ausgang zum Garten
- Porticus (kleine überdachte Terrassenfläche) gartenseitig

Die **Heizung** wird durch **zwei Schaltkreise** und somit zwei Thermen bedient, jeweils eine für das Haupt- und Obergeschoss und eine für das untere Geschoss in Gartenebene.

Für schnelles Internet wurde vor kurzem bereits ein **Lichtwellenkabelanschluss (Glasfaseranschluss)** verlegt. So steht auch einer effizienten Homeoffice Tätigkeit nichts mehr im Wege.

Rund um das Haus genießen Sie einen **wunderschönen großen Garten** mit kleinen Terrassenflächen, Wiese, Altbaumbestand und Rosen- und Staudenbeeten. Vom Garten gelangen Sie in die Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss, sowie zum Hobbyraum und zu den Lagerräumen. Die Erschaffung von zwei KFZ-Stellplätzen am eigenen Grundstück ist leicht adaptierbar. Derzeit parken Sie **Ihr KFZ** mit dem Parkpickerl für den 14. Bezirk entlang der Straße vor der Haustür.

## Monatliche Kosten

Die hier angegebenen Kosten gelten als Richtwert und sind lt. jetzigem Eigentümer derzeit so zu entrichten. Die Kosten sind teilweise jährlich oder zum Quartal zu entrichten (je nach Anbieter). Zur Vereinfachung hier in monatliche Positionen aufgesplittet.

- Grundabgaben / Müllabfuhr 48,58 €
- Rauchfangkehrer 7,48 €
- Versicherung 141,42 €
- Wasser 36,53 €

**Gesamt** € 234,01/ Mon.

Die Verbrauchskosten wie Gas und Strom gestalten sich individuell und sind hier nicht berücksichtigt.

## Besichtigungen:

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap