

**Dein Dach? Der Himmel! Nur 15 Minuten von Wien!  
Naturverbunden und einzigartig | Garage für bis zu 6  
Autos | beheizbarer Keller |**



**Objektnummer: 16316**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	398,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	666,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

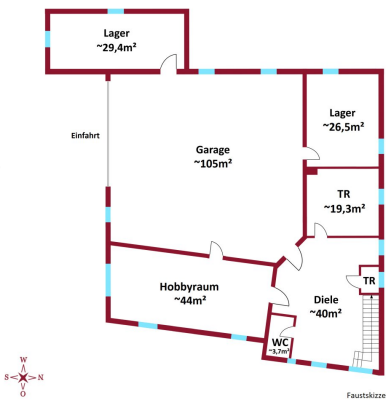
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

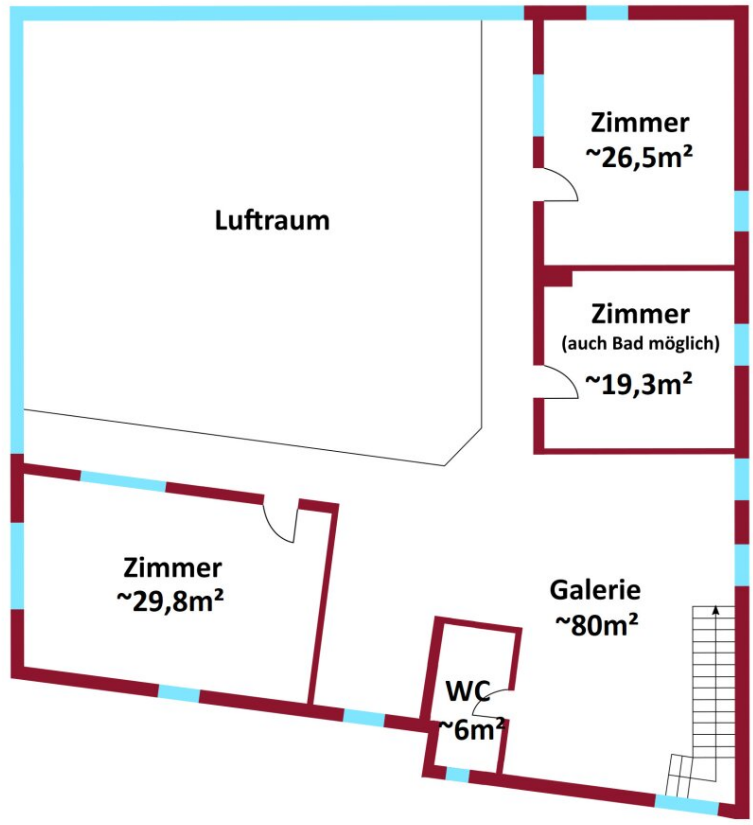
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



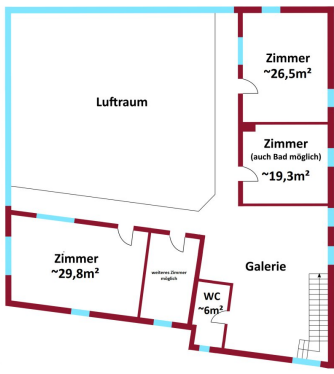




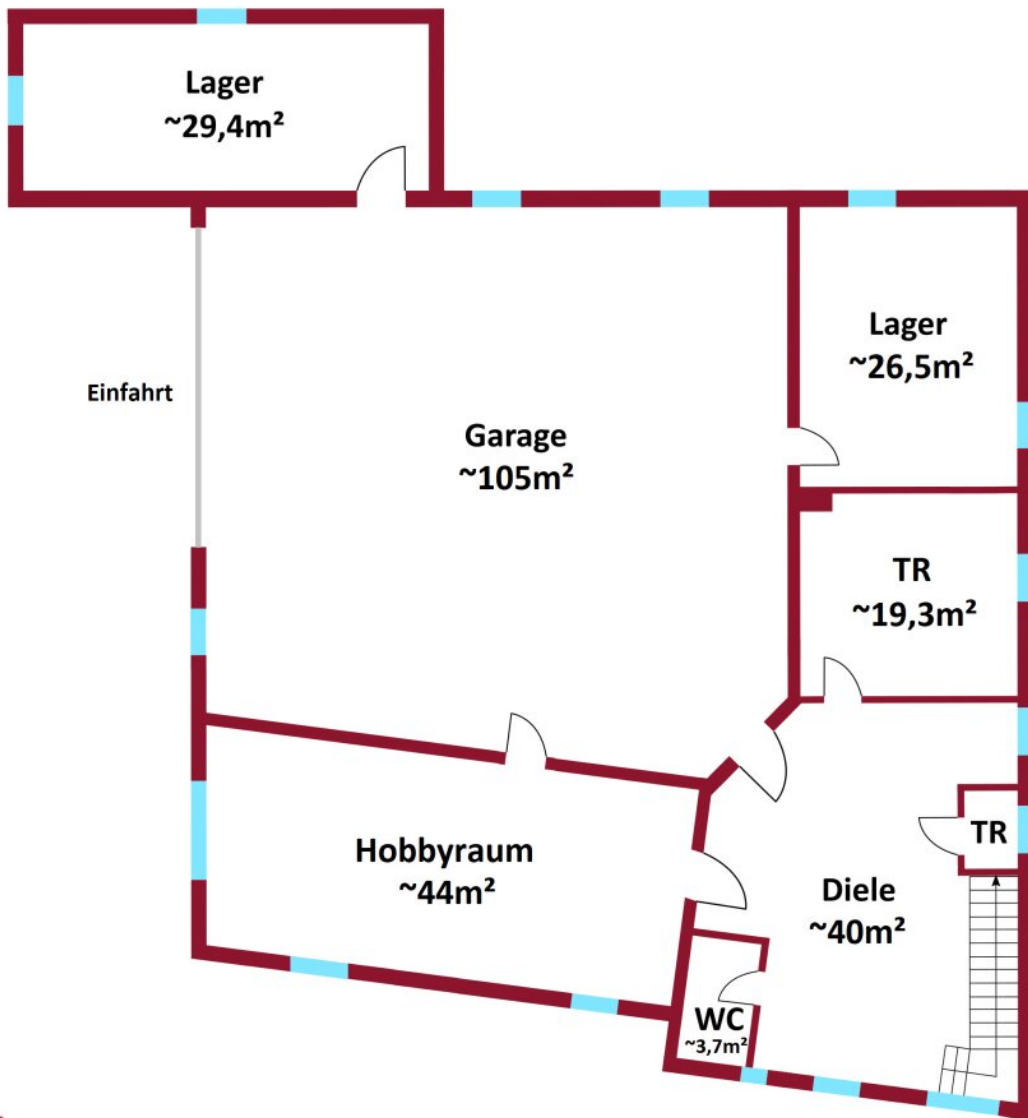




Faustskizze



Alternativplan

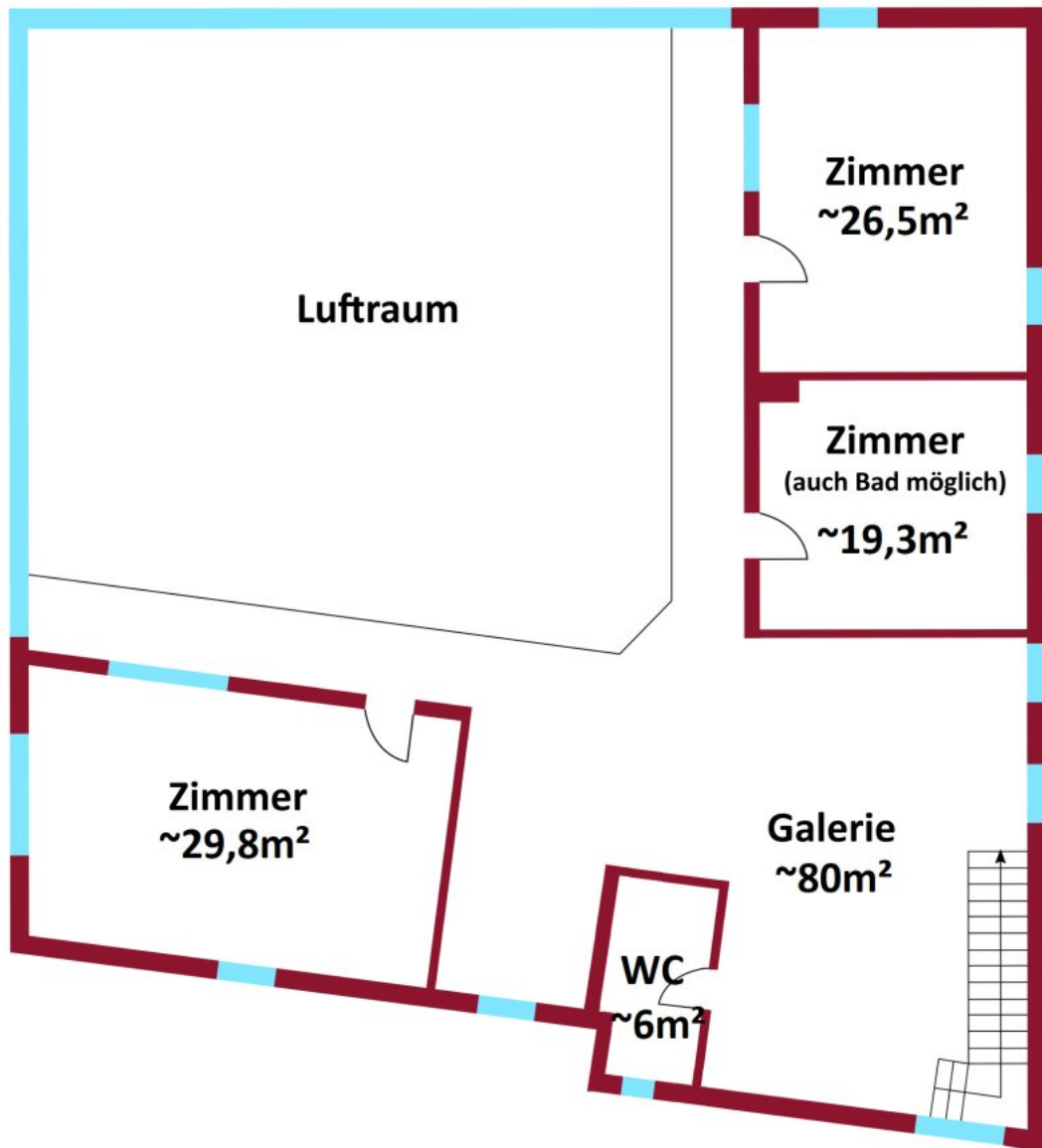


Faustskizze

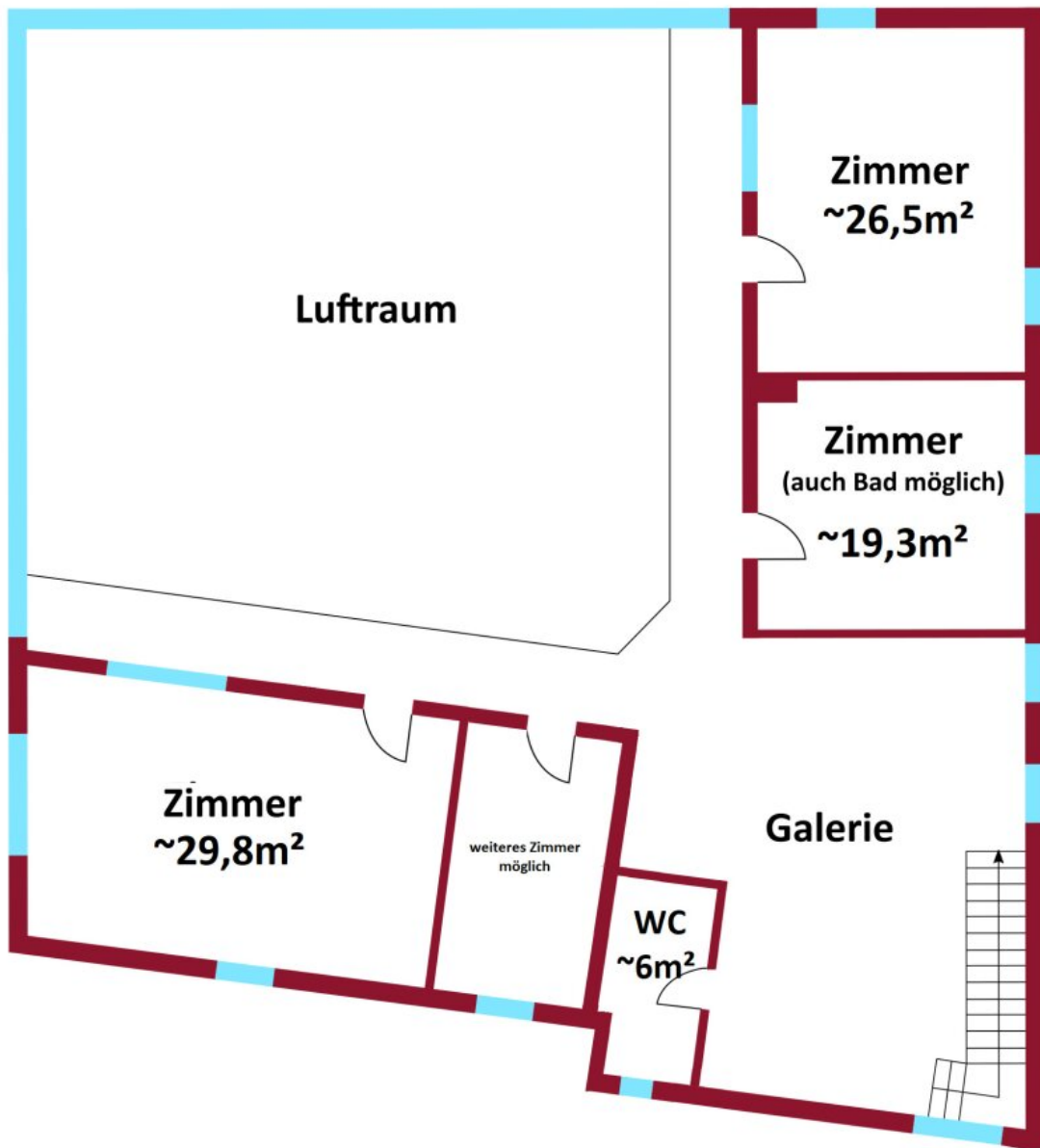




Faustskizze



Faustskizze



Alternativplan

# Objektbeschreibung

## **DAS GLASHAUS! Wohnen unter freiem Himmel!**

Schon beim Betreten dieser **außergewöhnlichen Immobilie**, kommt man aus dem Staunen nicht mehr so schnell raus!

Das **richtige Zusammenspiel von Luxus, Stil und Raffinesse** spiegelt sich im **extravaganen und luftig offenem Raumdesign** dieses **exklusiven Domizils** wieder.

Für ein **einzigartiges Wohnambiente mit dem gewissen Etwas** sorgt das **gänzlich verglaste und offene Wohnzimmer**, welches ein **Gefühl von Freiheit** verkörpert.

**Holen Sie sich die Natur zu Ihnen!** So genießen Sie in den kalten Wintermonaten bei schneebedecktem Dach eine **heimelige und kuschelige Wohlfühlatmosphäre** und in den warmen Monaten einen unglaublichen Charme, welcher zusätzlich durch den **breiten Terrassenausgang** und somit das "**verlängerte Wohnzimmer**" verstärkt wird.

**AUTOLIEBHABER AUFGEPASST!** Endlich eine hauseigene Garage, wo alle Ihre Schmuckstücke Ihren Platz finden. Auf **ca. 105 m<sup>2</sup>** lassen sich **bis zu 6 Autos** unterbringen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **weitere Autos auf dem Grundstück** außerhalb der Garage **zu parken**.

Die **Wohnfläche verteilt sich über 2 Etagen** auf **sehr gut strukturierten ~ 398 m<sup>2</sup>** und beginnt im Erdgeschoss mit einem **ansehnlichen Entree**, wo eine **stilvoll offene Treppe** als zentrales Element die beiden Geschosse sowie das Kellergeschoss mit einander verbindet.

## **Die Raumaufteilung im Überblick:**

### **Erdgeschoss:**

- einladend offenes Entree
- wunderschönes, verglastes Wohnzimmer mit Luftraum und zahlreichen Terrassen- und Gartenausgängen
- großzügige und mit Markengeräten voll ausgestattete Küche

- 2 Schlafzimmer
- stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne, moderner Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

### **Obergeschoss:**

- einladend großzügiger Vorraum mit Zugang zur Galerie
- 3 geräumige Zimmer, davon könnte eines aufgrund der vorhandenen Anschlüsse zu einem Bad umgebaut werden
- separates WC mit Platz für eine zusätzliche Dusche

Es besteht zudem die Möglichkeit, durch geringe Adaptierungsarbeiten ein weiteres Zimmer im Obergeschoss dazuzugewinnen. Einen Überblick darüber verschafft Ihnen unser Alternativplan.

Mit einer stolzen **Nutzfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> birgt das Kellergeschoss folgende Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Garage
- 2 separate Räume
- Waschküche
- Lager

- WC mit Handwaschbecken

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- einzigartiges architektonisches Design
- privat und uneinsehbar
- verglastes Wohnzimmer mit Luftraum
- herrliche, überdachte Terrasse und großzügiger Garten
- Garage für bis zu 6 Autos
- beheizbare Räume im Kellergeschoss
- Fußbodenheizung
- jeder Wohnraum verfügt über ein eigenes Raumthermostat
- edler Natursteinboden
- mehrfachverglaste Fenster
- elektrische Außenbeschattungen
- Wärmeschutzfassade

- Alarmanlage
  
- Wasserenthärtungsanlage

**Lt. Daten der HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich das Haus in keinem Hochwasserrisiko-Gebiet.**

### **Die Lage:**

Das Haus befindet sich in Stockerau, welches mit der **Nähe zu Wien, einer tollen Anbindung** sowie der gebotenen **Infrastruktur** überzeugt.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie **Wien innerhalb von ~15 Autominuten**. Auch ist aufgrund der **raschen Erreichbarkeit der A22** der Flughafen **Wien Schwechat** bequem mit dem Auto zu erreichen.

In der Umgebung stehen Ihnen **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken** zur Verfügung.

Im Nu ist auch das **Stadtzentrum** erreicht, welches ein **vielfältiges Gastronomieangebot** bietet.

Diverse **Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten** bieten das **Erholungszentrum (mit Freibad, Hallenbad und Kunsteisbahn), der Golfclub Spillern, das Sportzentrum „Alte Au“** sowie die herrliche **Stockerauer Au** mit Rad- und Wanderwegen.

**Billa Plus** ca. 1,1km

**Lidl** ca. 1,2km

**Hofer** ca. 1,3km

**A22** ca. 2,4km

**Bahnhof Stockerau** ca. 2,4km

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap