

## **Traumhaus in Ruhelage mit beheizten Pool auf Eigengrund am Rosenhügel**



**Objektnummer: 1751/138**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	66,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	985.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG





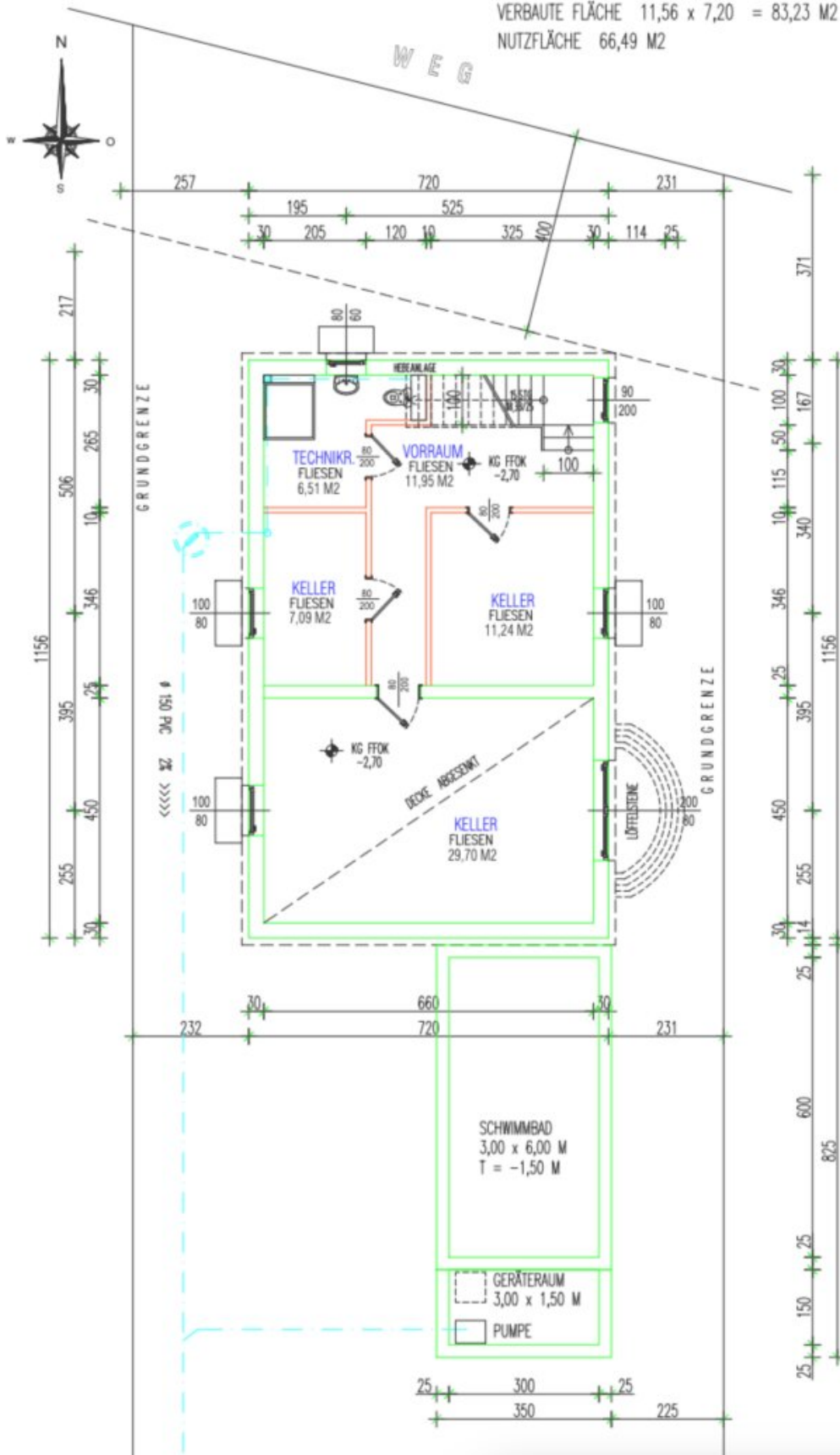


AUTHEN7IC  
REAL ESTATE

# KELLERGESSCHOSS

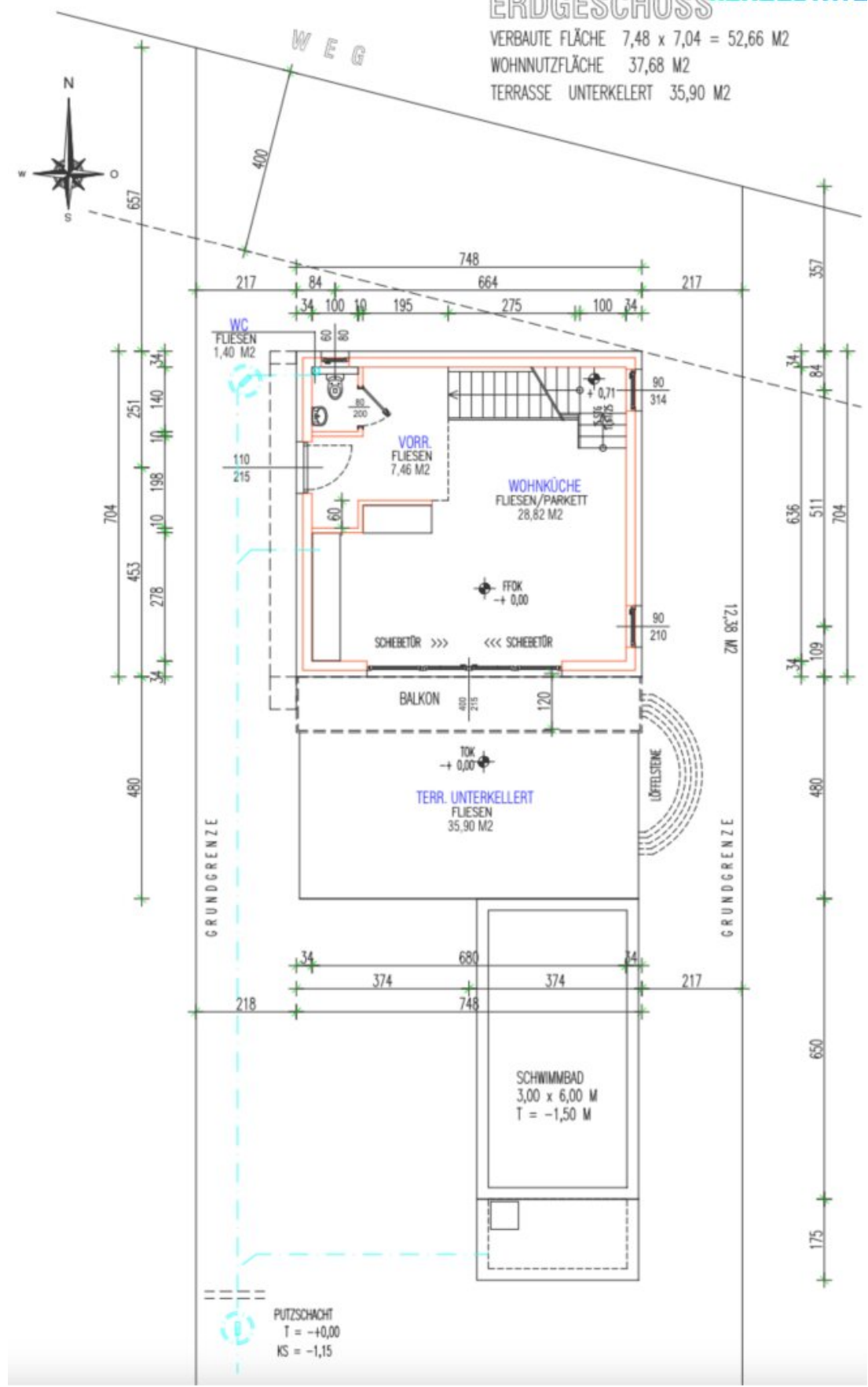
VERBAUTE FLÄCHE 11,56 x 7,20 = 83,23 M<sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE 66,49 M<sup>2</sup>



# ERDGESCHOSS AUTENTIC REAL ESTATE

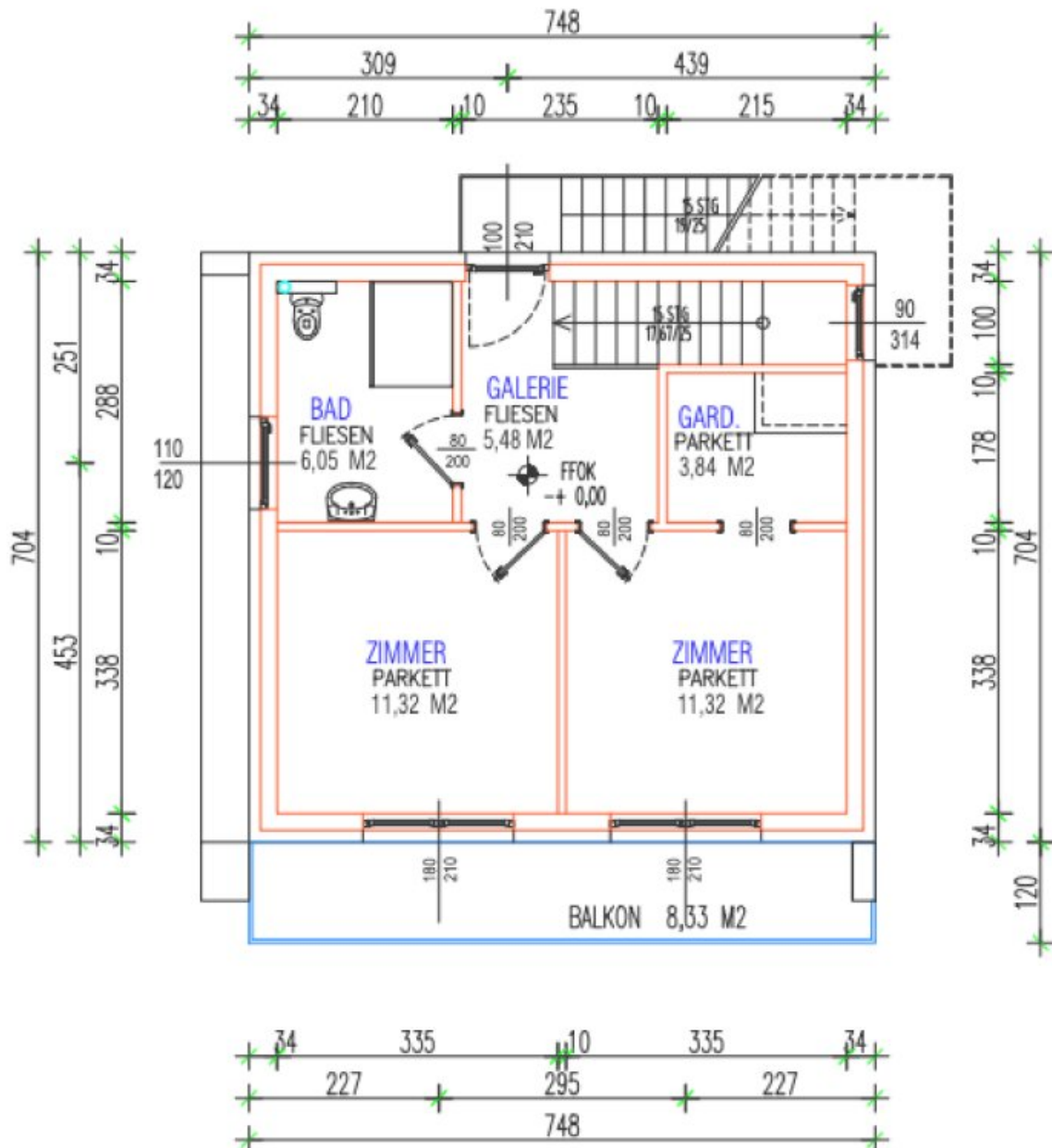
VERBAUTE FLÄCHE 7,48 x 7,04 = 52,66 M<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE 37,68 M<sup>2</sup>  
 TERRASSE UNTERKELLERT 35,90 M<sup>2</sup>



# OBERGESCHOSS

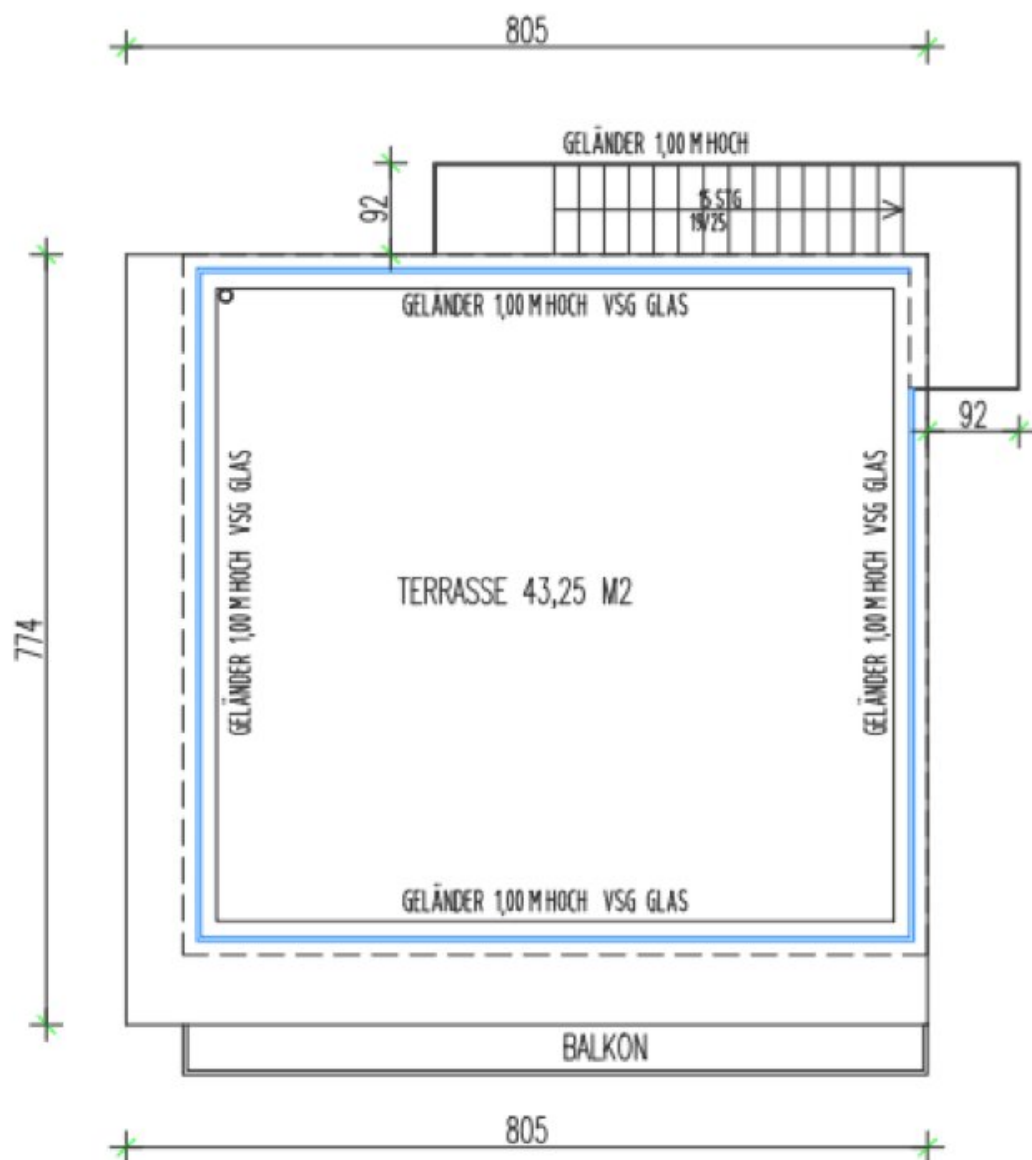
WOHNNUTZFLÄCHE 38,01 M<sup>2</sup>

BALKON 8,98 M<sup>2</sup>



# DACHDRAUSICHT

TERRASSE 43,25 M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Fotos von Innen kriegen Sie direkt nach Ihrer Anfrage. Die Eigentümer wünschen Privatsphäre, wir bitten um Verständnis!

Dieses traumhafte Haus in ruhiger Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: entspannte Wohnatmosphäre und eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Mit Garten, Terrasse, zwei Balkonen, einer großzügigen Dachterrasse und einem Pool bietet es ein unvergleichliches Wohngefühl – perfekt zum Entspannen und Genießen.

### Raumaufteilung und Flächen

Die Flächen wurden gemäß Kleingartenverordnung optimal genutzt und bieten insgesamt rund **143 m<sup>2</sup> Wohnfläche**:

#### Kellergeschoss (Genutzt als Wohnkeller)

- Nutzfläche: 66,49 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 37,68 m<sup>2</sup>
- Terrasse (unterkellert): 35,90 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 38,01 m<sup>2</sup>
- Balkon 1: 8,98 m<sup>2</sup>
- Balkon 2: 2,65 m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

- Dachterrasse: 43,25 m<sup>2</sup>

Das Grundstück befindet sich im **Eigentum**. Die **jährlichen Betriebskosten** betragen €

1.645,- und beinhalten Verwaltungsgebühren, Versicherung, Grundsteuer, Müllabfuhr, Schneeräumung, Wasser sowie die Parkkarte.

## **Kellergeschoss**

Der großzügige Keller mit drei Fenstern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Raum eignet sich ideal als Wohnzimmer, Hobbyraum oder Fitnessbereich. Zudem stehen ein Technik- und Waschkraum mit moderner **Daikin-Wärmepumpe**, Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung. Der Keller ist ebenso per Fußboden beheizt!

## **Erdgeschoss**

Hier empfängt Sie eine stilvolle **DAN-Küche** mit hochwertigen **Bosch-Geräten** – ideal für alle, die gerne kochen. Ein separates Gäste-WC sowie die direkt von der Wohnküche begehbare, **beheizbare Terrasse** bieten höchsten Komfort und laden zum Entspannen und Grillen ein.

## **Obergeschoss**

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zu einem der beiden gefliesten Balkone. Das elegante Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Von der Diele aus führt eine moderne **Anthrazit-Stahltreppe** auf die Dachterrasse.

## **Dachterrasse (auf den Fotos visualisiert)**

Die großzügige Dachterrasse begeistert mit herrlichem Ausblick und viel Platz für individuelle Gestaltung – ob Lounge-Bereich, Pflanzenparadies oder Outdoor-Dining.

## **Ausstattung**

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien errichtet:

- **Josko-Fenster** mit Insektenschutz und elektrischen Raffstores (steuerbar via Smartphone oder SmartHome)
- **Eichenparkett, Eichentüren** und **Wandglas-Geländer** für modernes, elegantes Ambiente
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus und auf der Terrasse
- **Wärmepumpensystem mit Selbstregulierung** – im Sommer auch als Kühlung nutzbar

- Anschluss für **zentralen Staubsauger**
- **Videokameras** vorne und hinten für zusätzliche Sicherheit

## **Garten & Außenbereich**

Der liebevoll gestaltete Garten verfügt über eine **automatische Bewässerungsanlage**, die bequem per Smartphone gesteuert werden kann. Ein gepflasterter Weg führt durch den Garten bis zur gemütlichen Terrasse mit **Grillplatz** – perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Highlight ist der **Pool (ca. 6 x 3 x 1,50 m)** mit eigenem Technikraum und Wärmepumpe, die auch an kühleren Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Der moderne **Anthrazit-Zaun** rundet das Erscheinungsbild harmonisch ab – elegant, pflegeleicht und schützend.

## **Fazit**

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet höchsten Wohnkomfort, modernste Technik und ein durchdachtes Raumkonzept. Jedes Detail wurde mit viel Liebe und Anspruch umgesetzt.

Ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe, Stil und Lebensqualität schätzen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap