

**GESUNDES RAUMKLIMA im LANDHAUS mit
GARTENPOOL in NEUESSLING**



Objektnummer: 191

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m²
Nutzfläche:	315,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	394,00 m²
Keller:	131,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

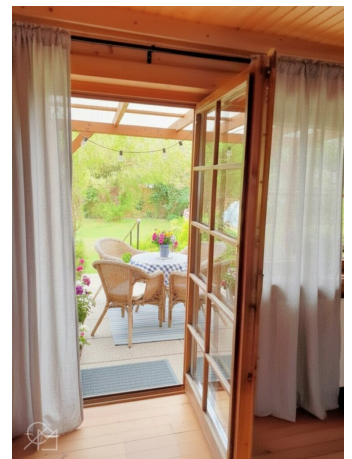
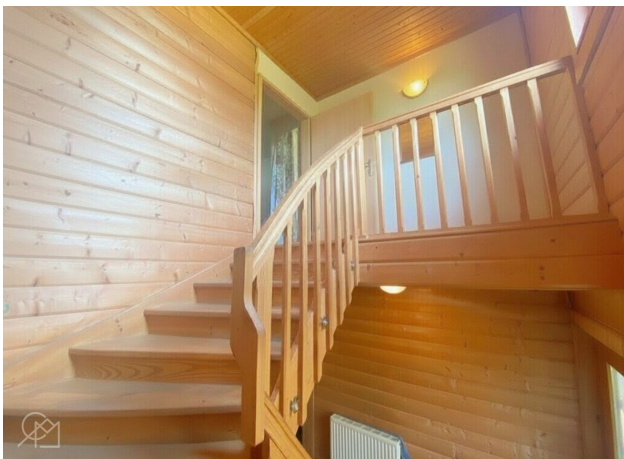
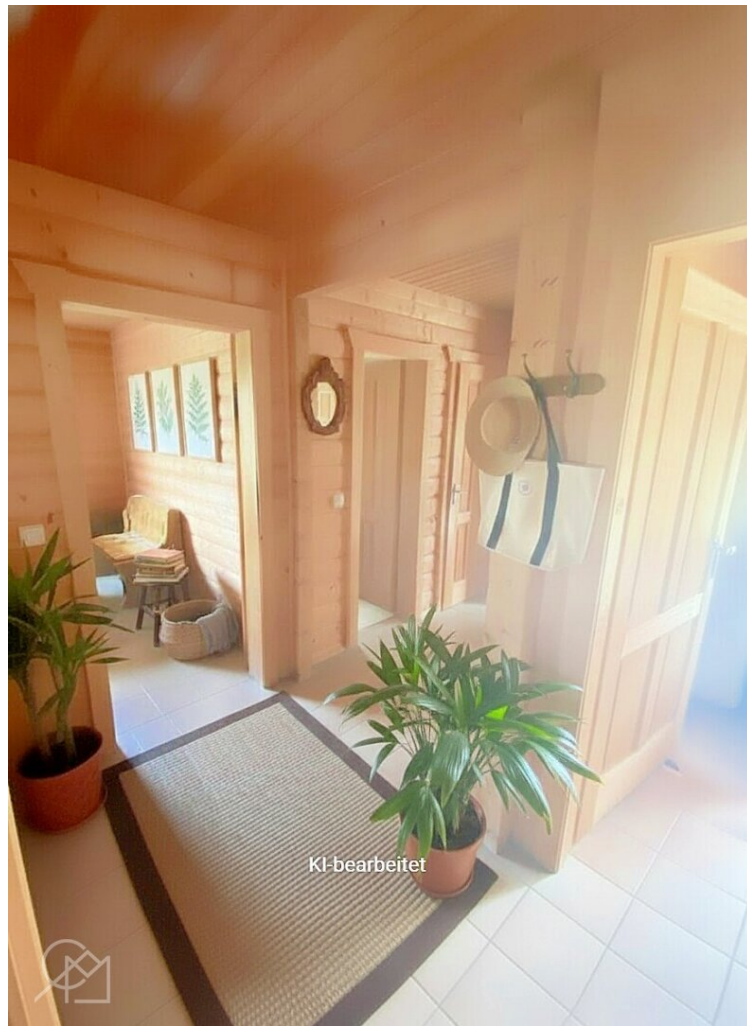


Kurt Mach

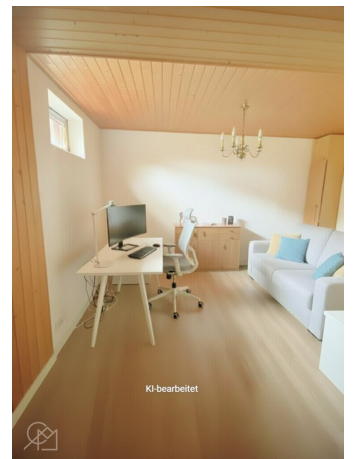
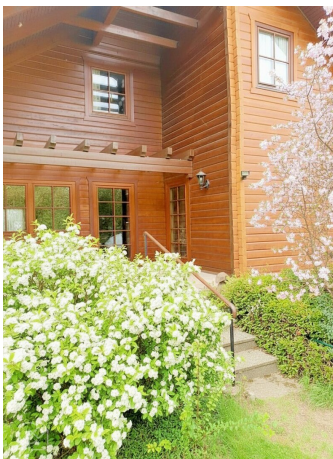
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11

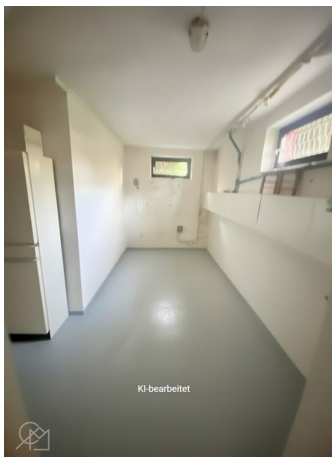


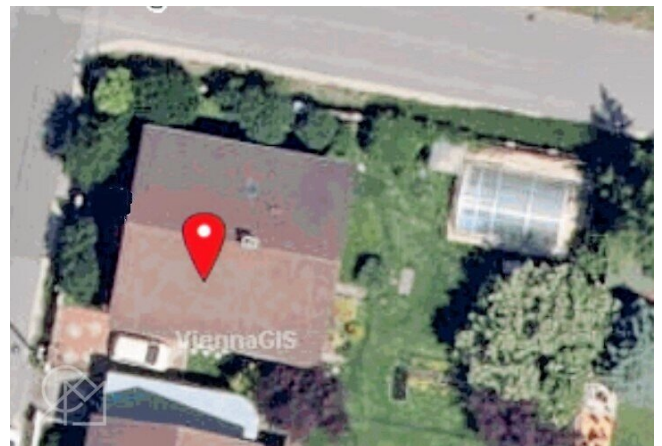






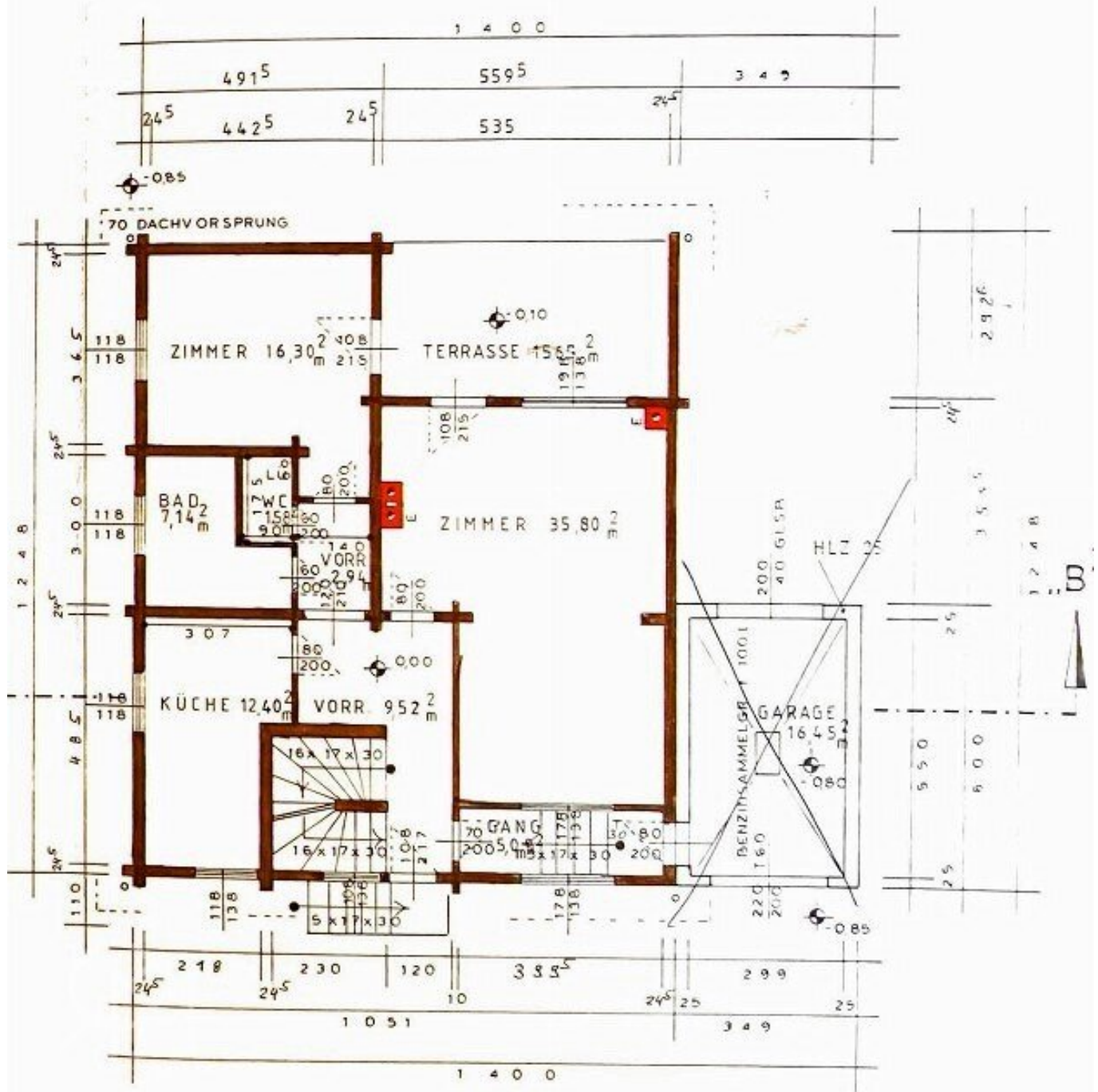




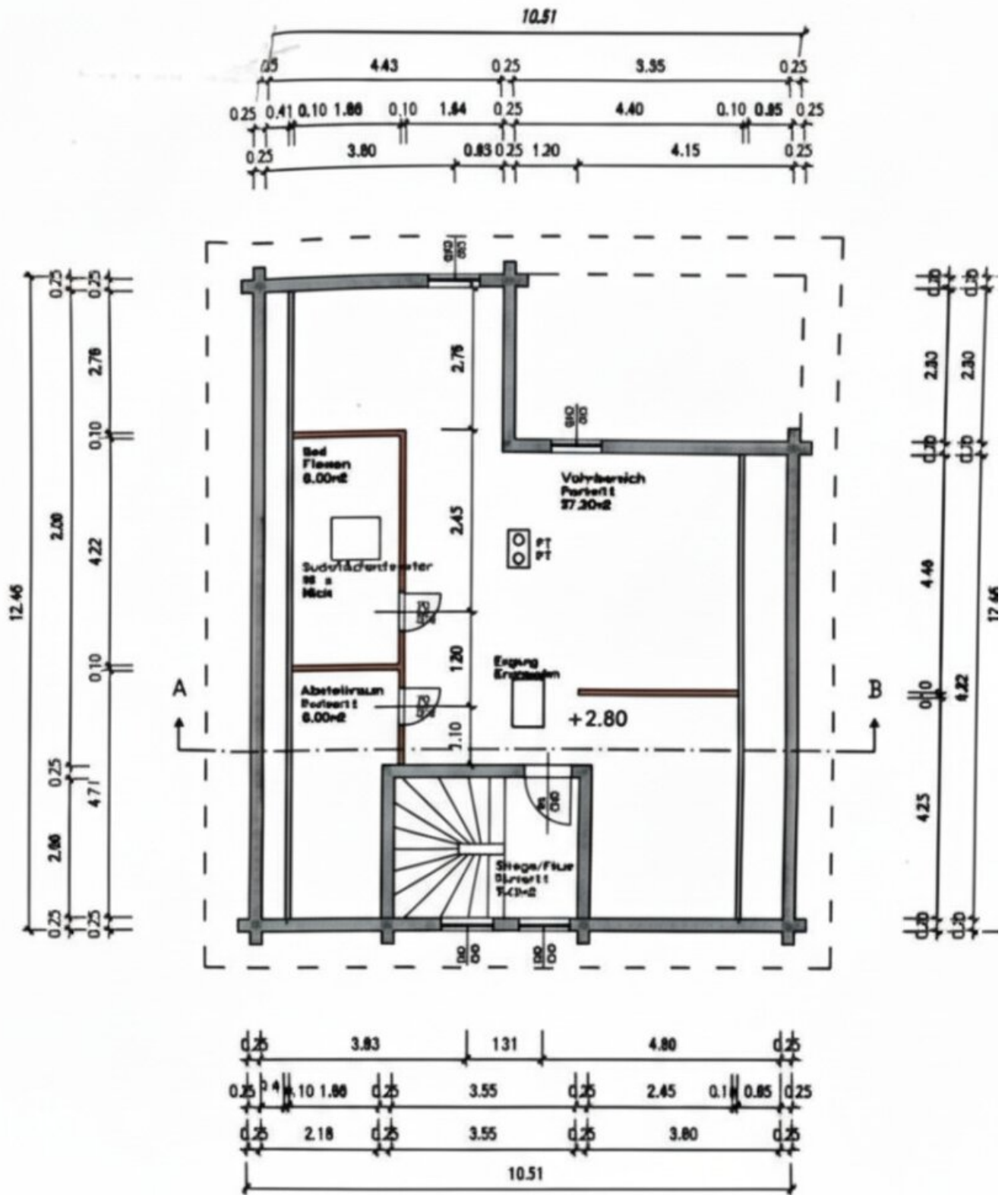




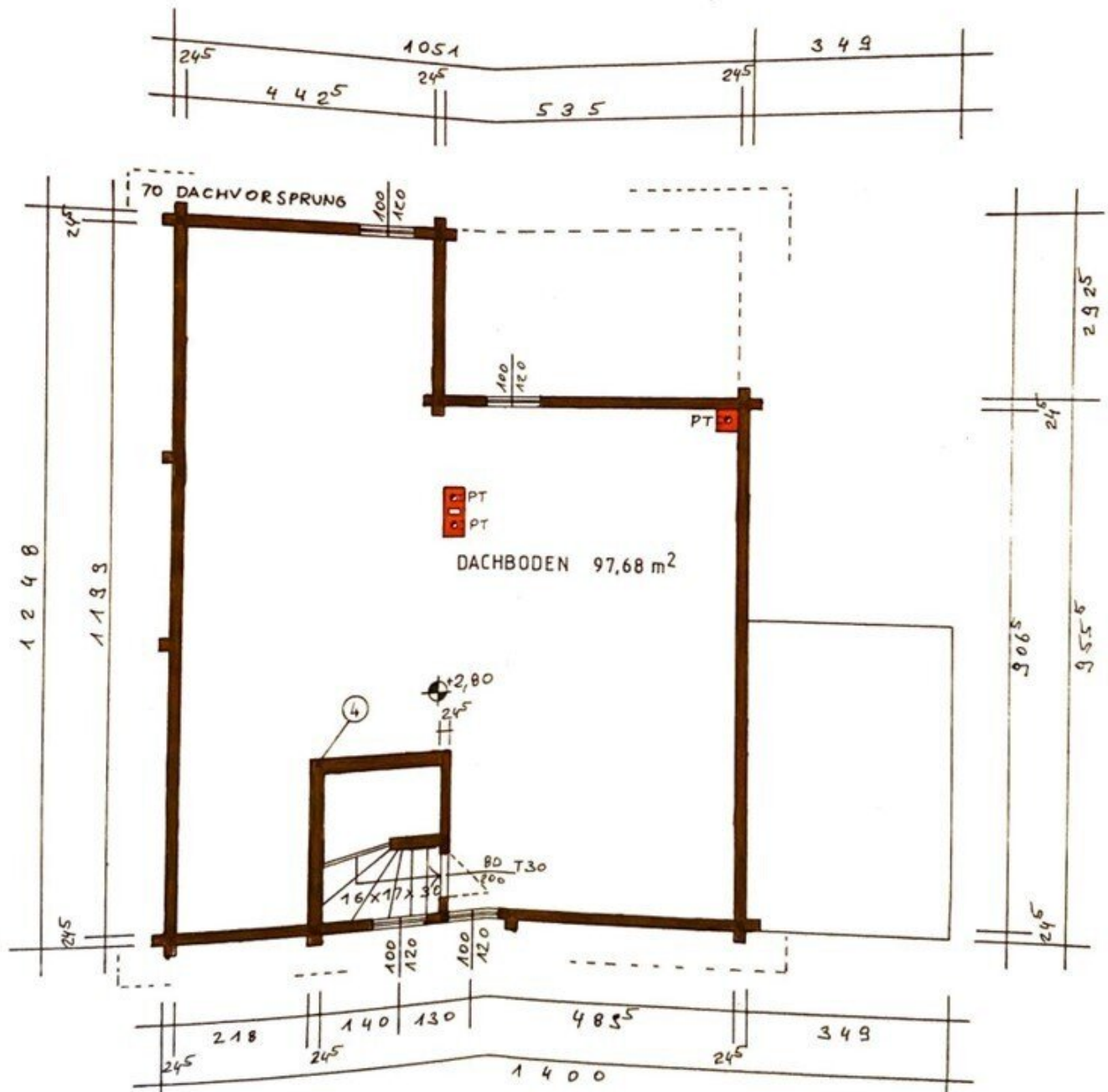
ERDGESCHOSS



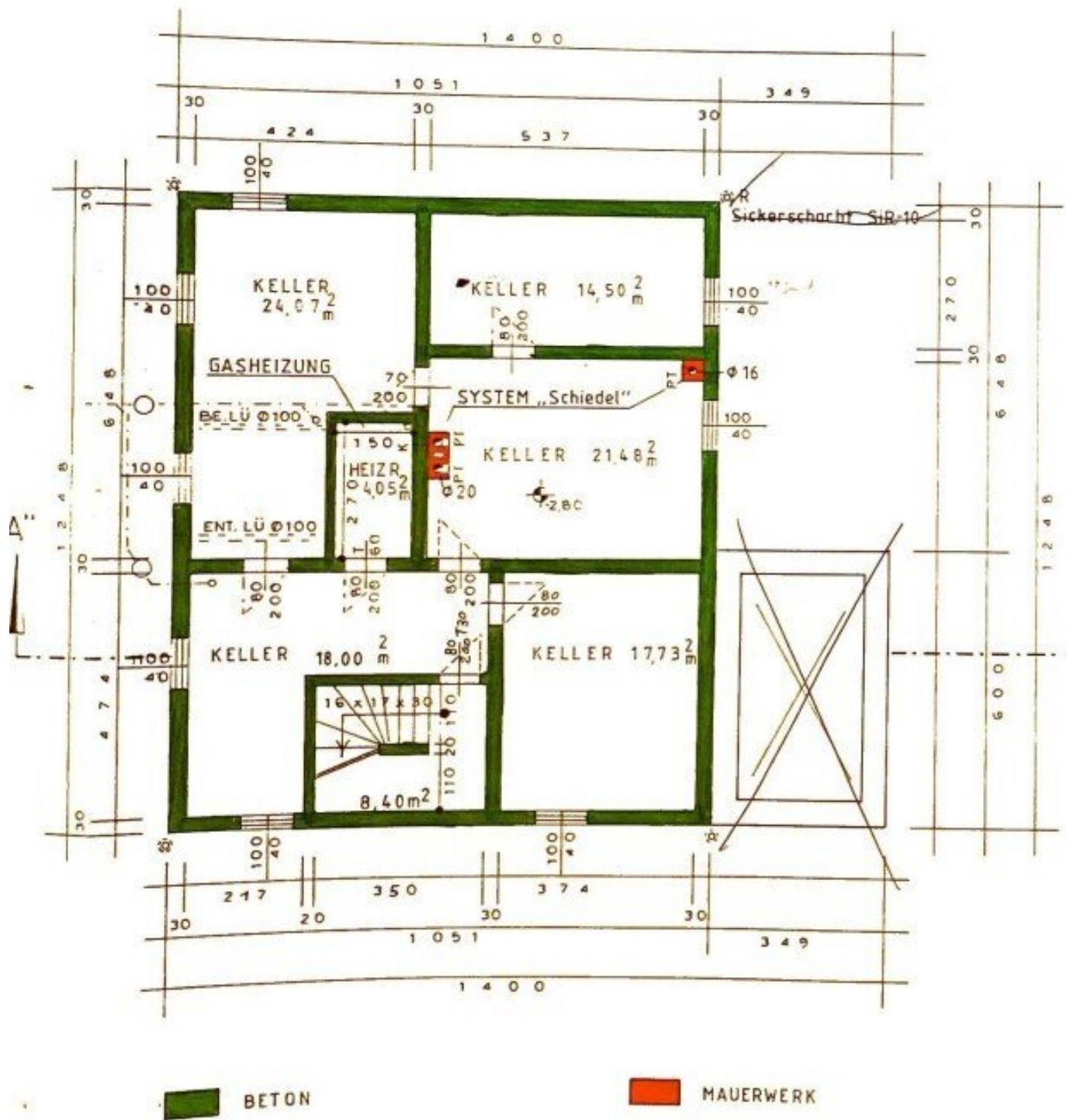
DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



②



SENKGRUBE

GST 461/116 E2
GERDA FARREN
HULESCHG 8/37/
1190 WIEN

Objektbeschreibung

Nachhaltige Wohnqualität mit rustikaler Eleganz im Holzblockhaus mit Terrasse, Garten mit Baumbestand und Außenpool in bester Lage in beliebter Wohngegend - mit nur 50 % Eigenkapital möglich!

Gemütliches Landhaus mit natürlichem Raumklima für Familien - auch für Mehrgenerationen geeignet - Wohnfläche 197 m² auf 2 Etagen mit 4,5 Zimmer, vollunterkellert auf 554 m² Grundstück - sofort beziehbar.

Das entzückende Blockhaus besticht mit seinem natürlichen Charme eines modernen Holzblockhauses. Optisch setzen sichtbare Sparren innen wie außen Akzente und verfeinern das Erscheinungsbild. Es ist ein umweltfreundliches und nachhaltig erbautes Holzblockhaus.

Das Wohngebäude ist zweigeschoßig mit ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert und wurde 2005 sehr gut gedämmt erbaut.

Der Keller bietet zusätzliche Wohnqualität mit einem vielfältigem Nutzungspotenzial der großen Kellerräume.

Das rustikale Innendesign gibt einem das Gefühl von Willkommen.

Der Außenbereich wird durch eine überdachte Terrasse und einen überdachten Outdoor-Pool im Garten abgerundet.

Diese Immobilie besticht mit einer Synergie aus Natur und Funktionalität!

Das **Holzblockhaus** zeichnet sich durch hohe **Energieeffizienz**, ein **gesundes Raumklima** und eine robuste, langlebige Bauweise aus. Die Holzwände wirken als **natürliche Isolierung**, die Wärme im Winter speichert und im Sommer für Kühle sorgt. Die Bauweise ist **nachhaltig**, **feuchtigkeitsregulierend** und **besonders für Allergiker geeignet**.

Die Möglichkeit des Immobilienkaufs mit mind. 50 % Eigenmittel bietet Ihnen **sehr gute Finanzierungskonditionen** mit niedrigen monatliche Belastungen durch Top-Zinssätze aufgrund eines geringen Bankrisikos.

Basisdaten & Raumaufteilung

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten mit 4,5 Zimmer:

2 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, 2 Bäder, 2 WCs, 1 großer Keller

Baufläche 160 m²

Grünfläche 394 m²

Grundstücksfläche 554 m²

Wohnfläche ca. 197 m²

Nutzfläche ca. 315 m²

Gebäudeform rechteckig: ca. 12,48 x 10,51 m (im EG und DG einspringend am Eck)

Gesamt Bruttogrundfläche: 336,25m² (EG + DG jeweils EG + DG 114,76 m², KG 131,16 m²)

Im Erdgeschoß wird der Wohnbereich durch eine Wohnküche mit Essecke, einem Bad und separaten WC sowie einem Schlafzimmer ergänzt. Vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gibt es Ausgänge auf die gartenseitige Terrasse, welche sich auf der Hausrückseite befindet.

Vom Vorzimmer gelangt man zentral in alle Zimmer und über einen Holzstiegenaufgang in das ausgebaute Dachgeschoss auf eine kleine offene Galerie sowie zu einem weiteren großen Wohnraum mit Teeküche, einem Bad mit WC und einem zweiten Schlafzimmer.

In das große Kellergeschoß führt ebenso ein Holzstiegenabgang vom EG - mit einem Heizraum und fünf Räumen, wobei ein Raum als weiterer Schlafrum ausgebaut wurde und die anderen Räume viel Platz für Lager- und Hobbymöglichkeiten bieten.

Raumaufteilung im EG:

Hauseingang

Gang-Vorraum 5,0 m²

Vorraum 1 9,52 m²

1 Wohnküche 12,40 m²

1 Wohnraum 35,80 m²

Terrasse 15,65 m²

Stiegenaufgang

Vorraum 2 2,94 m²

1 Bad 7,14 m²

1 WC 1,58 m²

1 Schlafrum 16,30 m²

im DG: 97,68 m²

Galerie

1 Wohnraum und Teeküche

1 Bad mit WC

1 Schlafrum

im KG:

Vorraum 18 m²

Heizraum 4,05 m²

4 Räume: 17,73 m², 24,07 m², 21,48 m², 14,50 m²

Ausstattung & Details

- Gediegenes Holzblockhaus auf Eigengrund
- Finanzierung mit mind. **50 % Eigenkapital möglich**
- Blockbauweise mit Holzfassade und Holz-Innendesign
- Ausgebauter Dachboden und vollunterkellert

- Wohnküche im EG mit Essplatz, offene Küche im DG
- Bad im EG + separates WC; Bad mit WC im DG
- Terrassenzugang über Wohnraum und Schlafzimmer im EG
- DG-Räume tlw. mit Dachschräge
- Dachvorsprung als Schutz auf allen Seiten
- Holzstiegen von EG ins DG und ins KG
- Großer Keller mit 5 Räumen und 1 Heizraum; mit Kellerfenster
- Keller für Wohnraum-Ausbau geeignet + viele Lager- und Hobbymöglichkeiten
- Gasheizung im Heizraum im KG mit Brennwertkessel
- Radiatoren mit Thermostatventil
- Warmwasser kombiniert mit Raumheizung
- Holzrahmenfenster
- Kaminschächte vorhanden
- Überdachte Terrasse + überdachter Pool im Garten
- Gartengerätehäuschen

- 2 Stellplätze hintereinander seitlich beim Haus
- Guter Allgemeinzustand
- Ruhige Lage in beliebter Wohngegend
- Gute öffentliche Erreichbarkeit und Infrastruktur
- Zum sofortigen Bezug bereit

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Siedlungsbereich in Neuessling.

Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit sind gegeben zu U2 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Umgebung; eine breitgefächerte Auswahl im Marchfeld Center mit vielfältiger Gastronomie.

Freizeitaktivitäten sind in der Nähe möglich; Natur, Ruhe und Entspannung genießen Sie in der Lobau.

LEBEN SIE IHREN WOHNTRAUM im CHALET IN WIEN - MIT WÄRME UND GEBORGENHEIT IN BESTER WOHNGEEND!

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap