

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



Wohnraum/Esszimmer

**Objektnummer: 19766**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.805,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B



B

BIEBER &  
SOHN

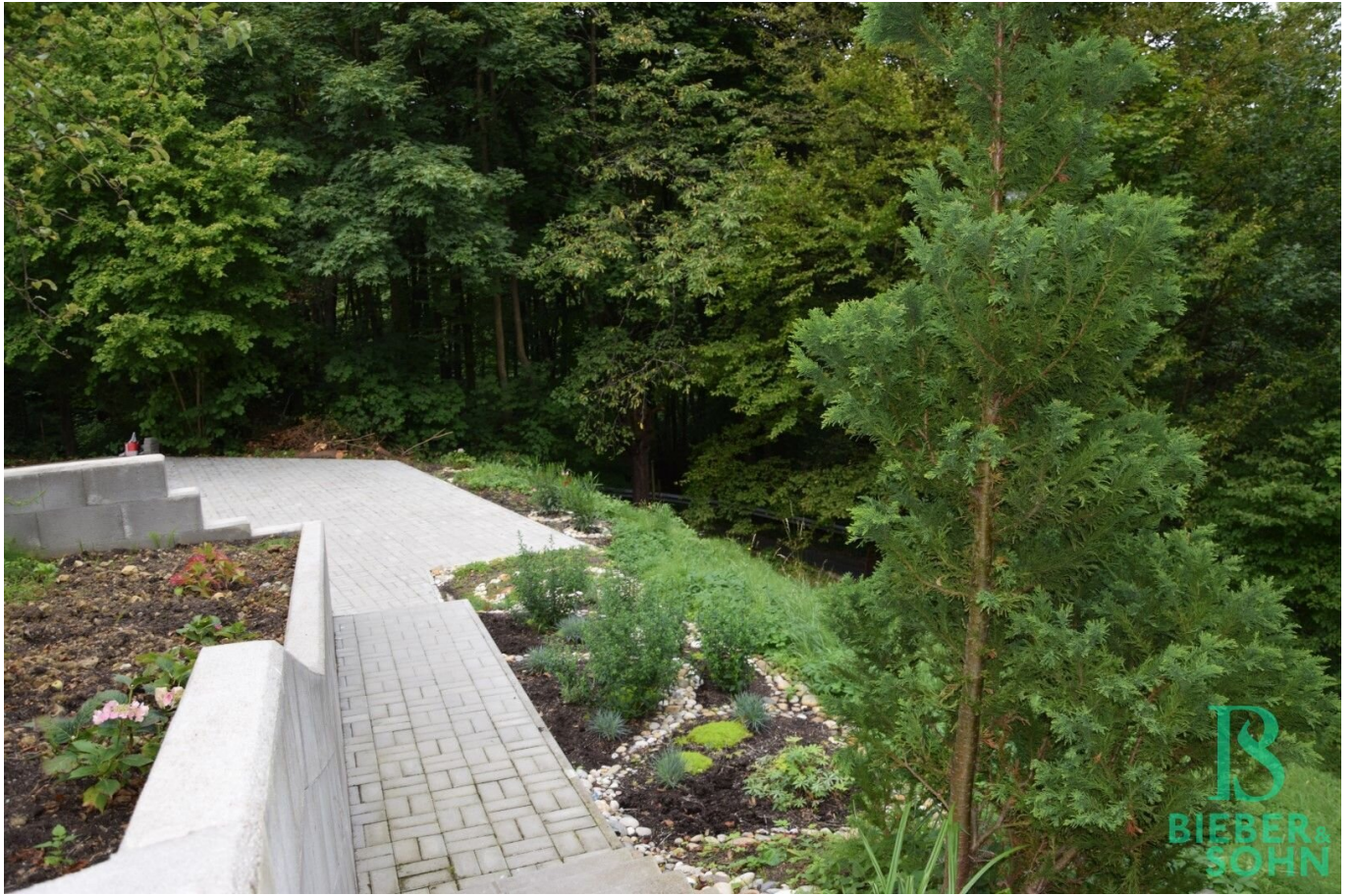
IN SACHEN  
IMMOBILIEN



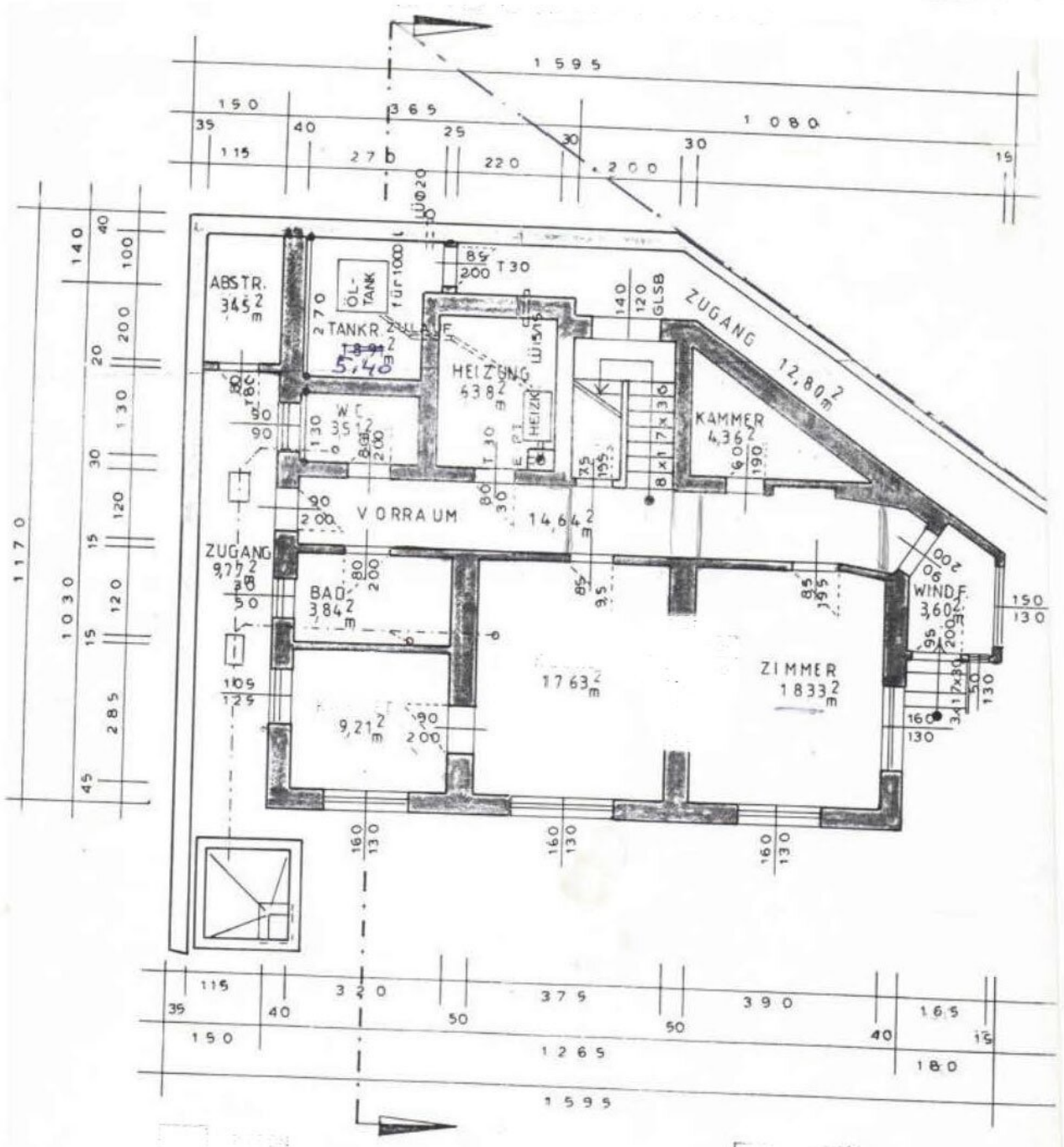




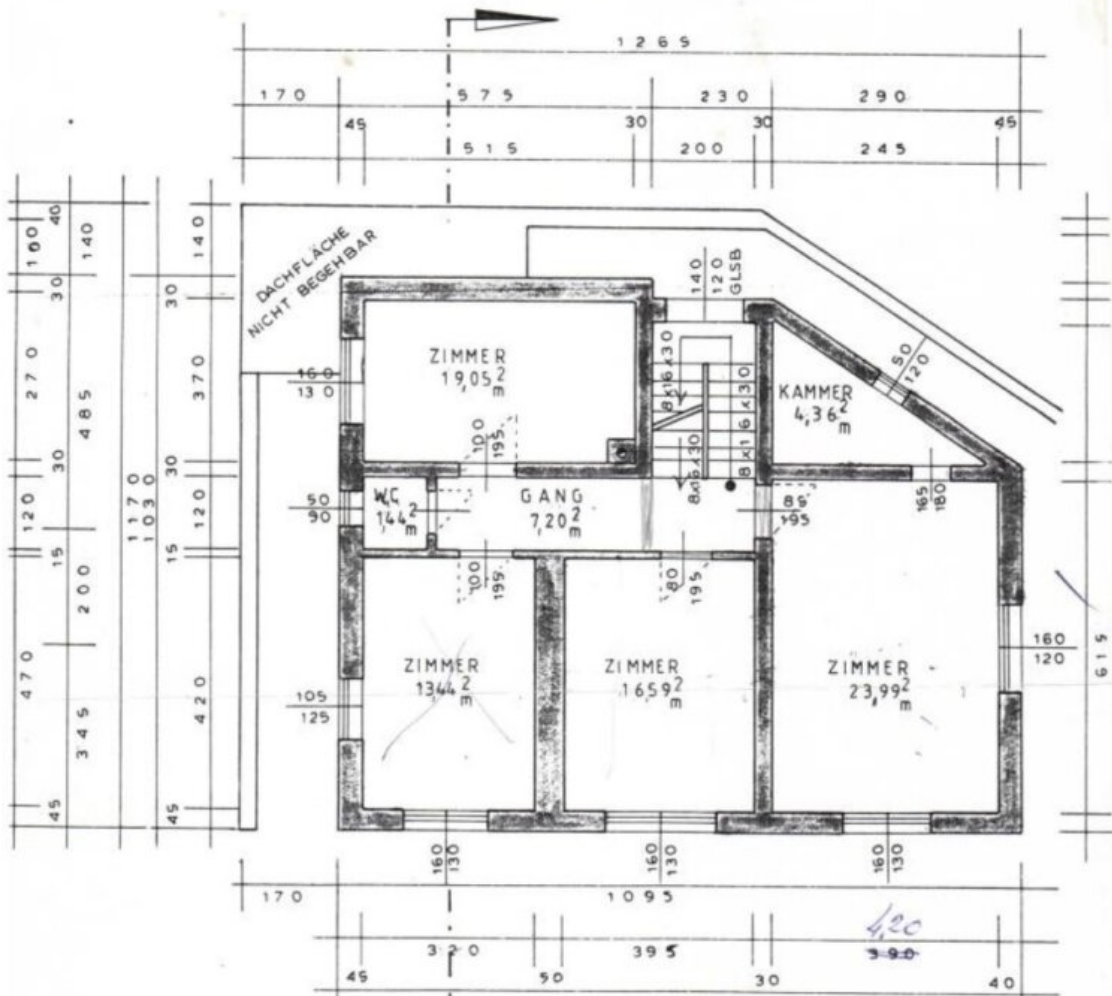








# 1. STOCK



# GERÄTEHÜTTE



PS 40/60

# SCHNITT „A“ - „B“

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

5cm ESTRICH  
 FOLIE  
 TDP 5cm  
 BET. DECKE  
 INNENPUTZ

AUSSENPUTZ GRAU  
 GITTER  
 HERAKLITH  
 VOLLMAUERWERK  
 ISOPUTZ

KLINKER  
 U. BETON  
 FOLIE  
 5cm STYROPOR  
 2x DACHPAPPE  
 10cm U. BETON MIT EISEN GITTER  
 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 Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.