

# **Traumhaftes Einfamilienhaus mit Gartenparadies**



**Objektnummer: 5279**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 196,07 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 232,31 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                        |
| <b>WC:</b>                           | 4                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 973,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 46,25 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 137,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,11                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.900.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





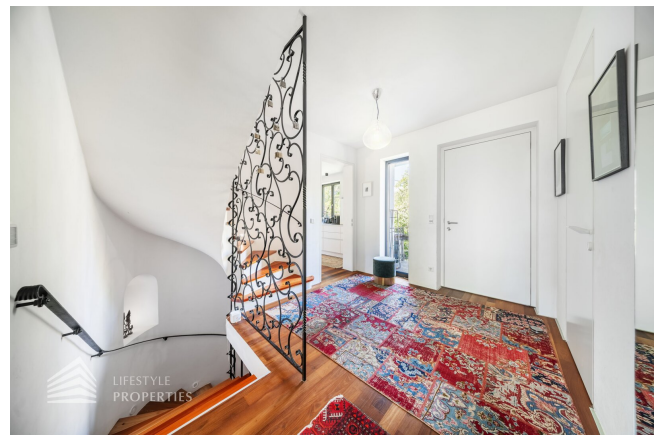










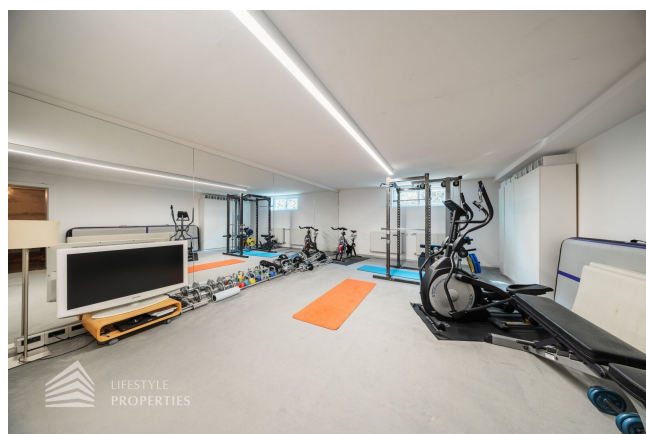






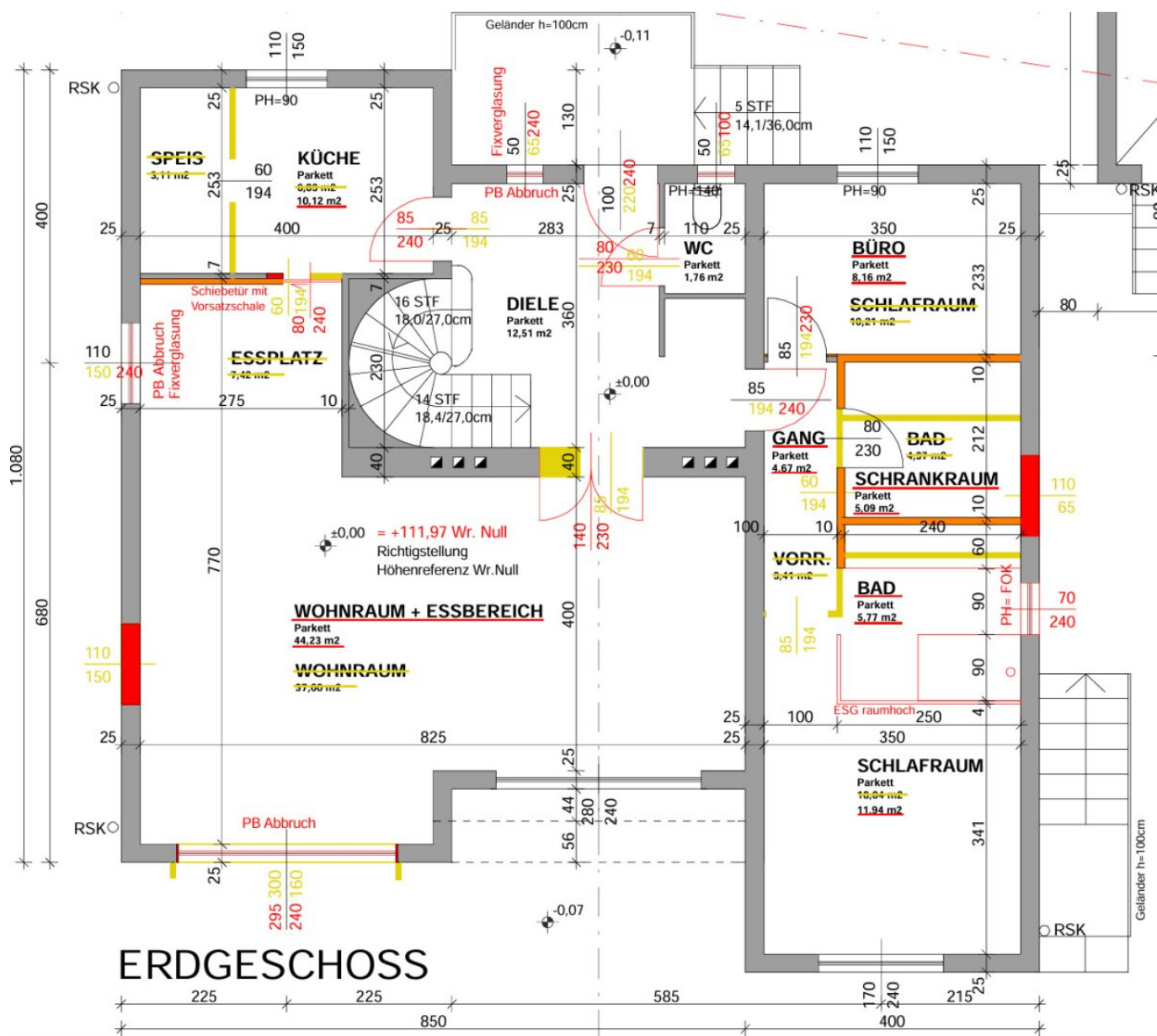




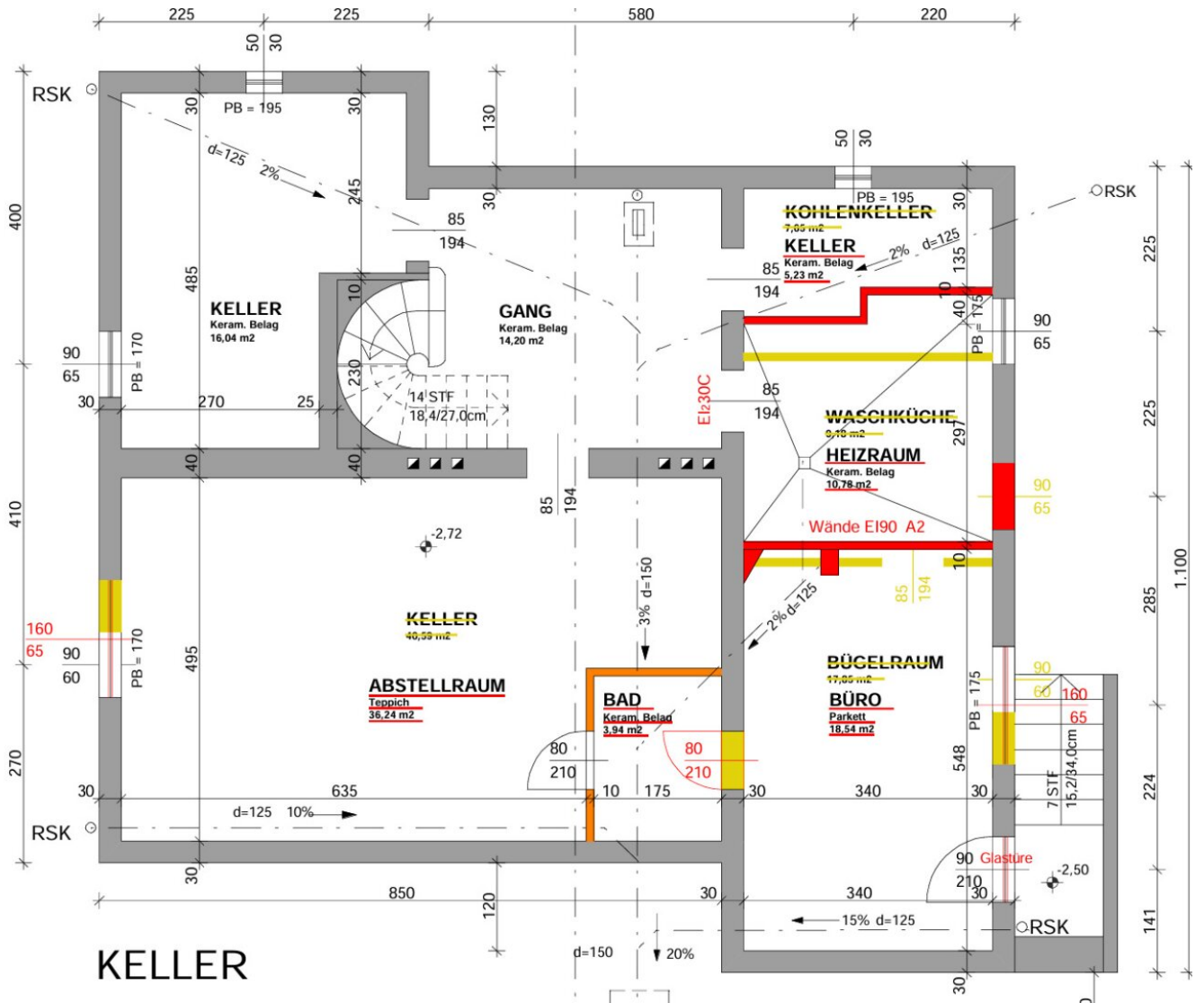


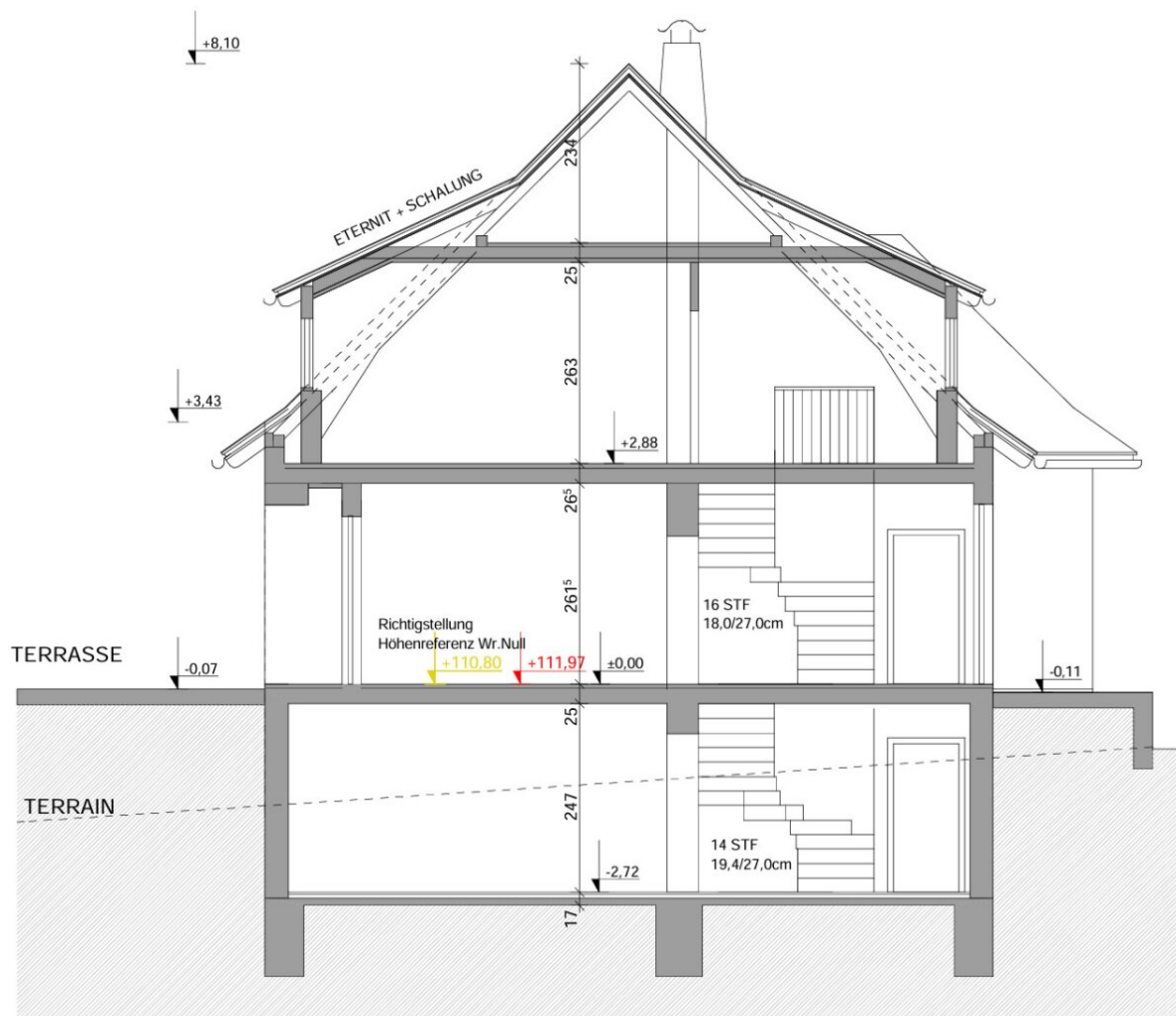




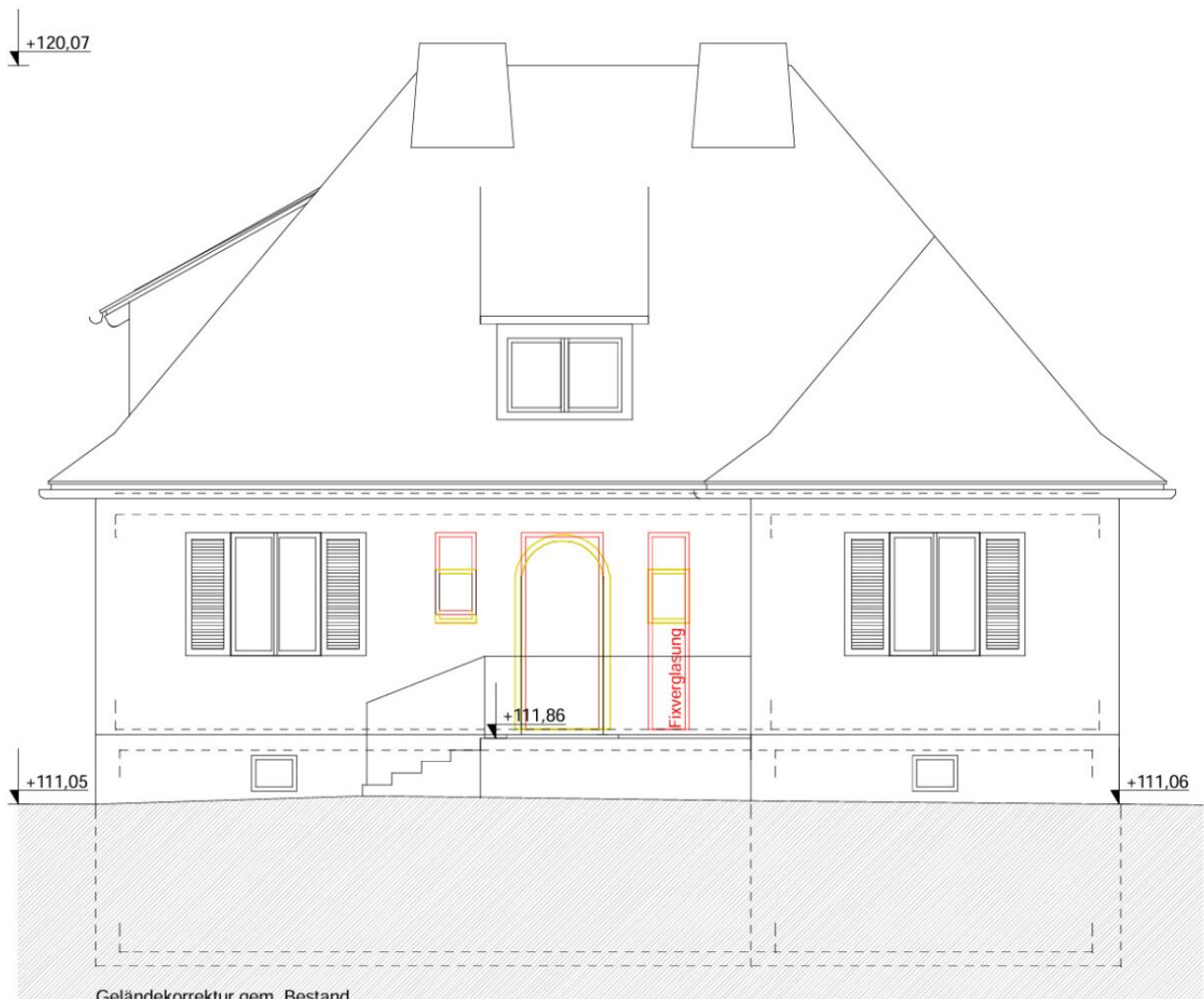








SCHNITT AA



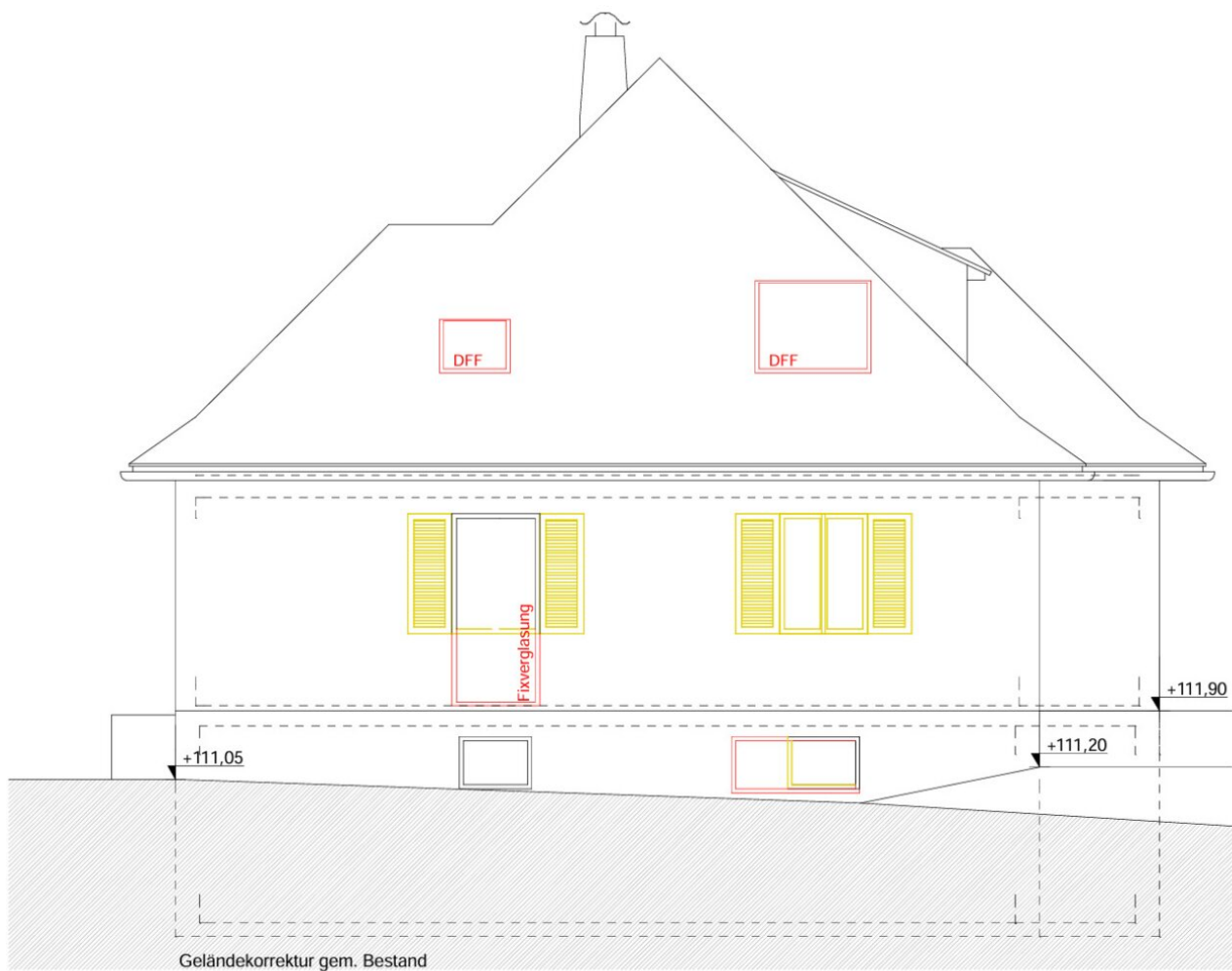
Geländekorrektur gem. Bestand

**ANSICHT NORD**

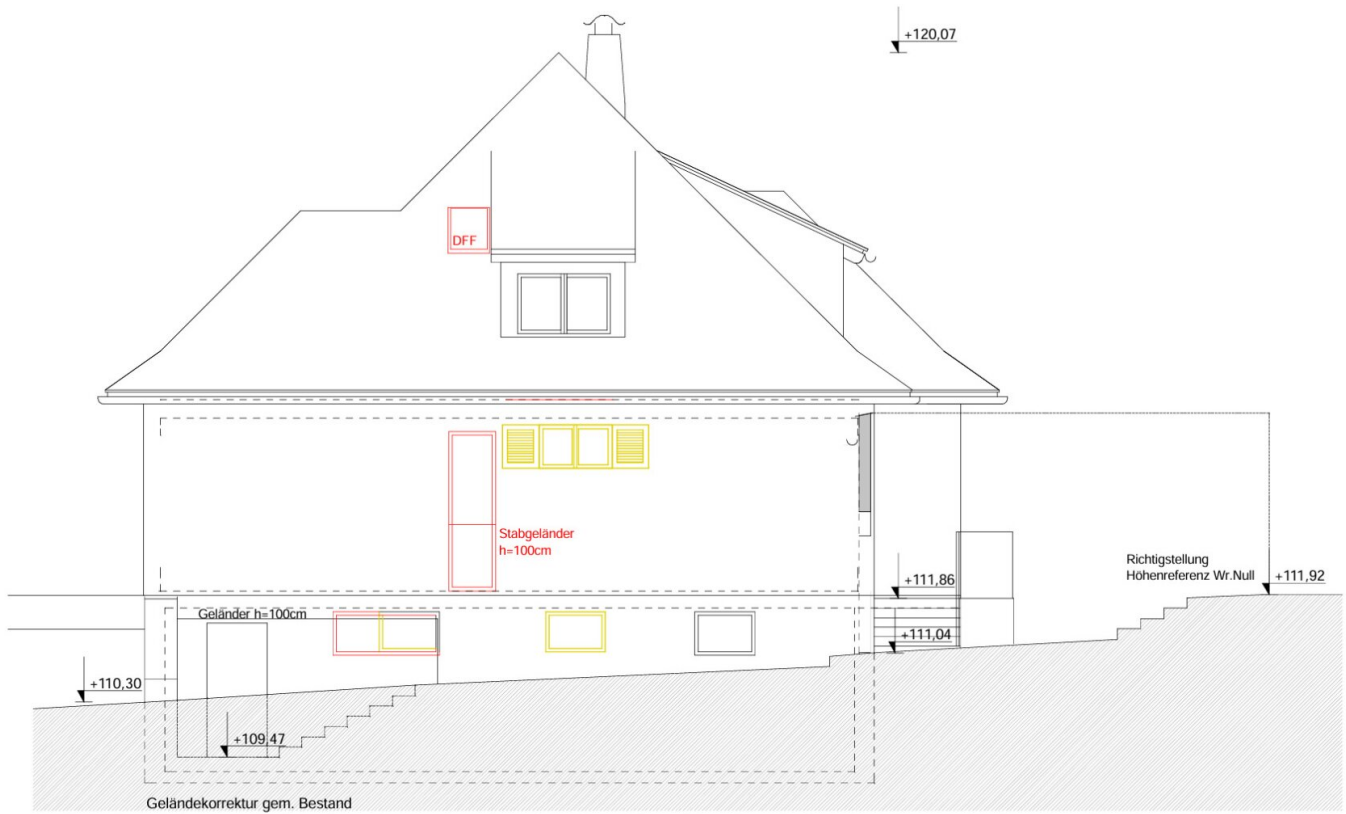


Geländekorrektur gem. Bestand

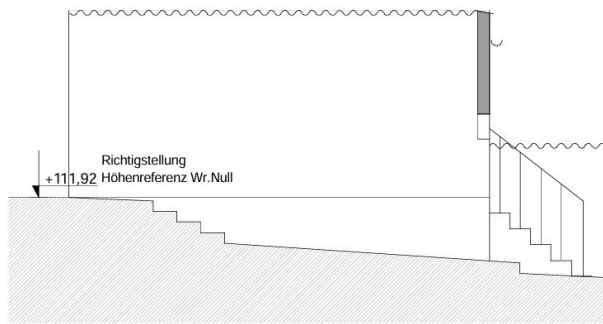
**ANSICHT SÜD**



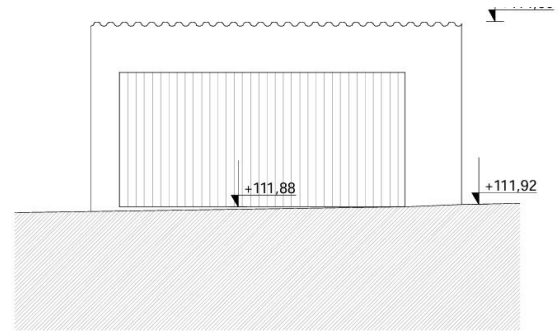
ANSICHT WEST



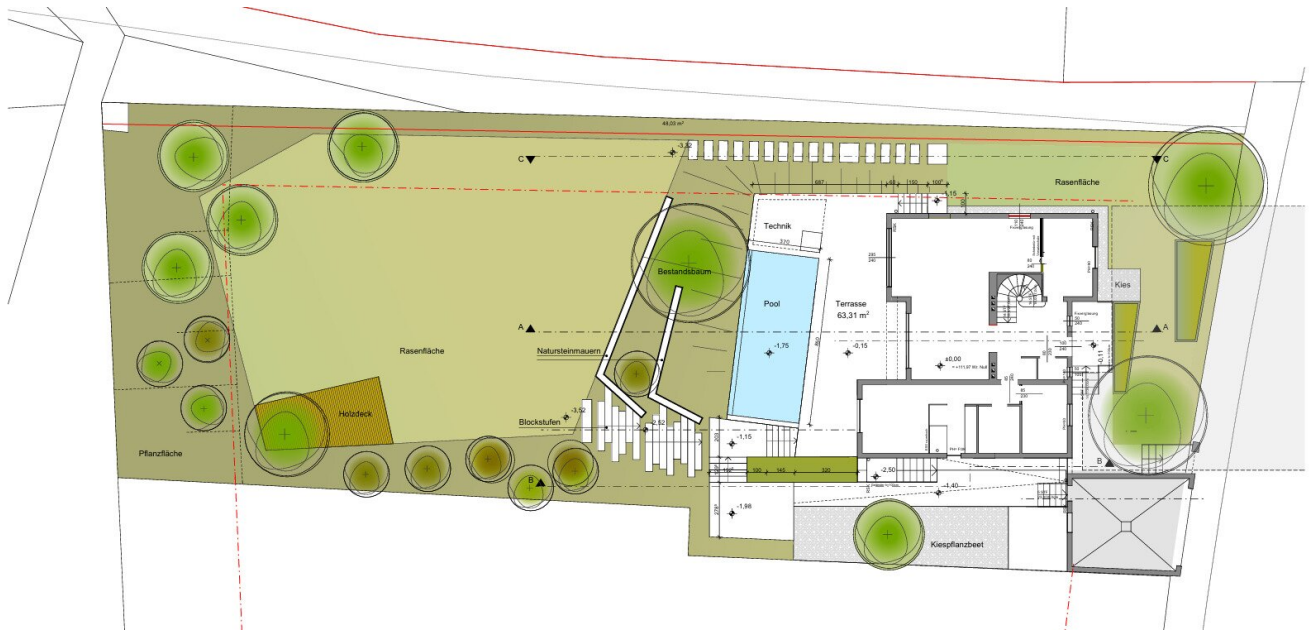
ANSICHT OST

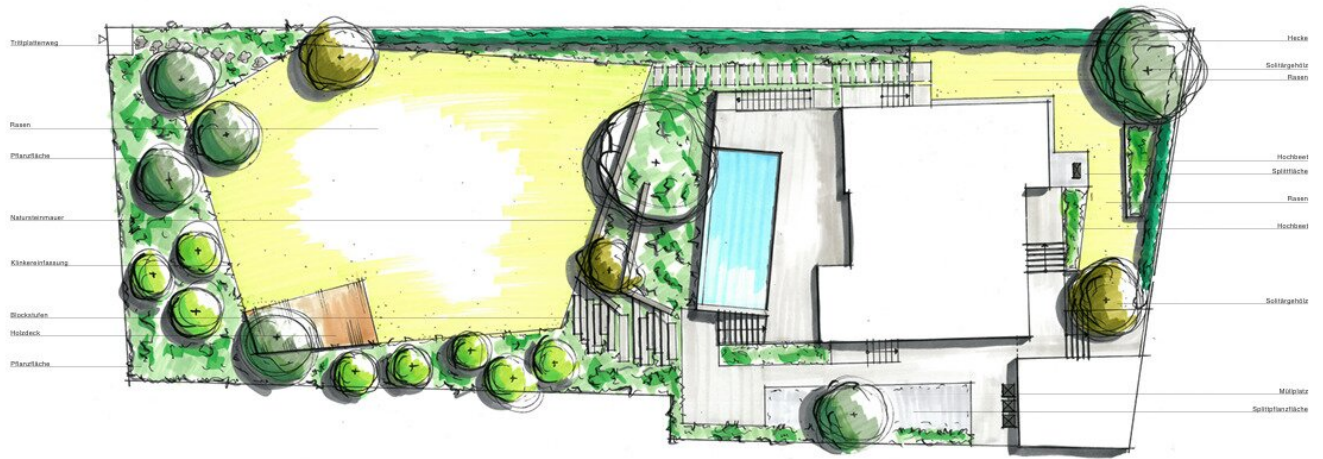


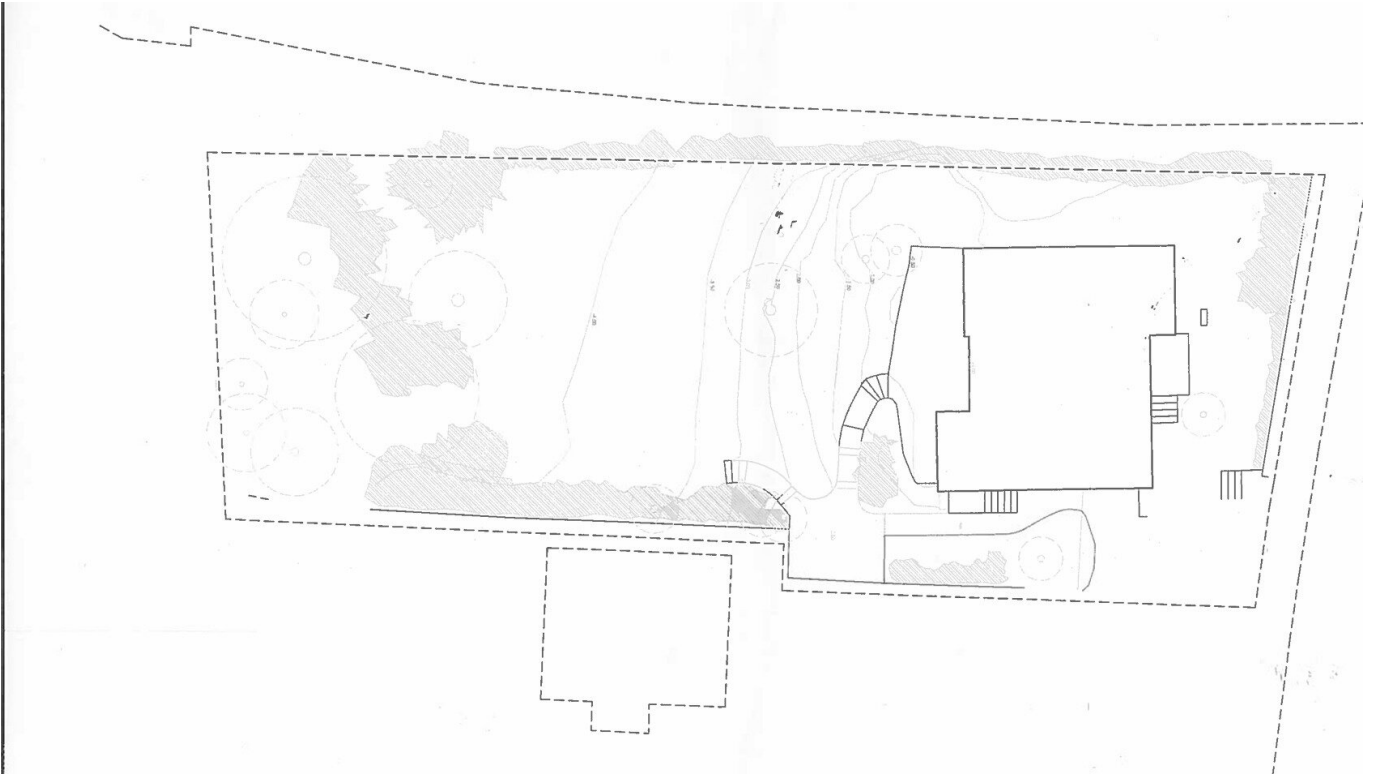
GARAGE ANSICHT WEST



GARAGE ANSICHT SÜD







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Einfamilienhaus mit Garten in absoluter Ruhelage.

Das außergewöhnliche Anwesen mit unverbaubarem Blick wurde ca. im Jahr 1960 in idyllischer Grünruhelage errichtet und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie einen rund 100 m<sup>2</sup> großen, großzügig ausgebauten Wohnkeller. Im Jahr 2014 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert, 2017 erfolgte die Erneuerung des Daches.

Der ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Garten mit schönem Altbaumbestand sowie eine großzügige Terrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine Einliegerwohnung, einen Fitnessraum mit Sauna sowie eine Garage mit zwei PKW-Stellplätzen.

Beim Betreten der Immobilie gelangt man in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus der offene Wohn- und Essbereich, die Küche, zwei Zimmer, das Dachgeschoss sowie in den Wohnkeller erschlossen werden.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und großzügige Raumwirkung. Große Josko Holz-Alu-Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Ein offener Kamin sowie die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgen für behagliche Wärme. Über zwei Glasschiebetüren gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse.

Die hochwertige SieMatic Küche ist über eine elegante Holzschiebetür mit dem Wohnbereich verbunden und mit modernen Geräten von Gaggenau sowie einer stilvollen Arbeitsplatte ausgestattet.

Auf der rechten Seite des Eingangs befindet sich die Gästetoilette. Entlang des Ganges erreicht man ein Schlafzimmer mit Gartenblick und direktem Terrassenzugang, ein Badezimmer mit großzügiger Dusche mit Glasfront, Waschbecken und Toilette, ein Schrankraum sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Über eine Holztreppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Galerie. Auf dieser Ebene befinden sich ein Wohnbereich, ein Schlafzimmer mit begehrter Garderobe, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, eine separate Toilette sowie ein weiteres Schlafzimmer. Sämtliche Räume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Der rund 100 m<sup>2</sup> große Keller bietet zusätzlich großzügige Wohn- und Nutzflächen. Hier befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigenem Badezimmer. Darüber hinaus verfügt der Keller über einen großzügigen Sportraum mit integrierter Sauna, einen gemütlichen Kellerstüberl Bereich, einen Wirtschafts- und Heizraum sowie weitere

Abstellflächen.

Das Einfamilienhaus ist mit einem modernen Loxone Smart-Home-System ausgestattet. Der jährliche Stromverbrauch – inklusive Betrieb der energieeffizienten Wärmepumpenheizung – beläuft sich aktuell auf ca. € 5.500,–.

Die Lage und Infrastruktur dieser Immobilie sind ausgezeichnet und insbesondere für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ein echtes Highlight. Die Steinhofgründe und den Dehnpark erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die Buslinien 47A und 48A sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnlinien 49 und 52 befinden sich in ca. 8 Gehminuten Entfernung am Baumgartner Spitz. Den Bahnhof Hütteldorf erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß.

Die Wiener Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 20–30 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap