Privates Gartenparadies mit Schwimmteich | ca. 1.000 m² Grundstück | 1220 Wien



Gartenansicht

Objektnummer: 6729/357

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	59,08 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	775.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

H +43 676 849 189 204











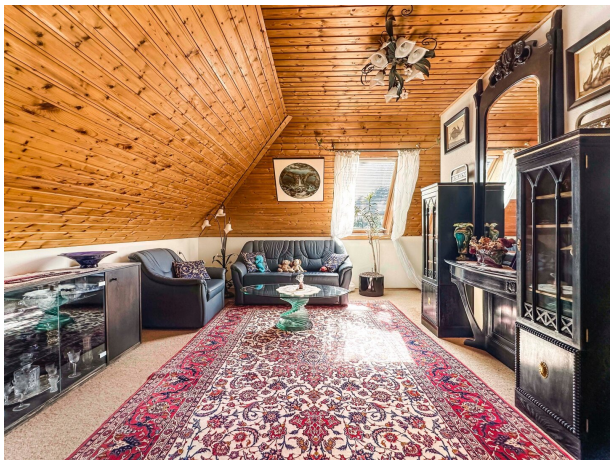






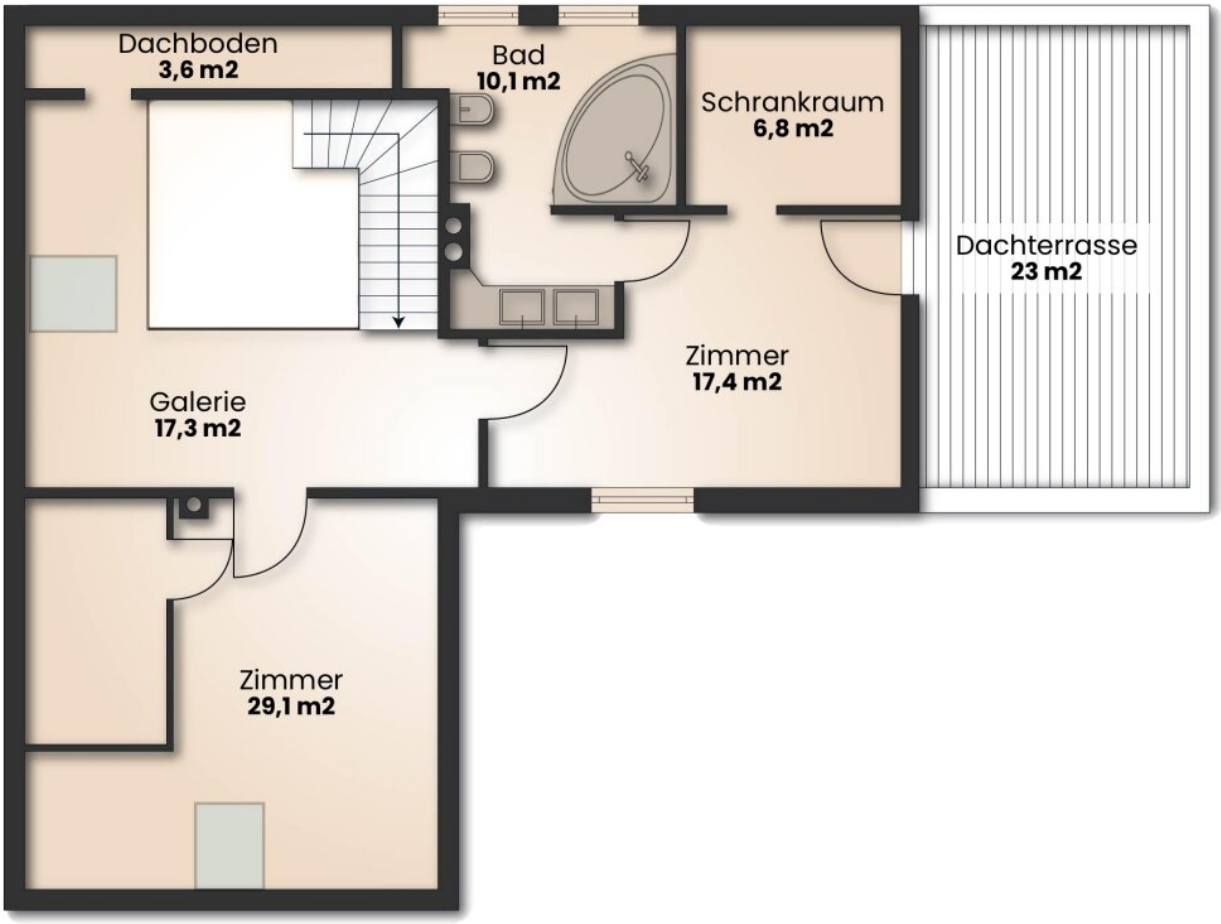


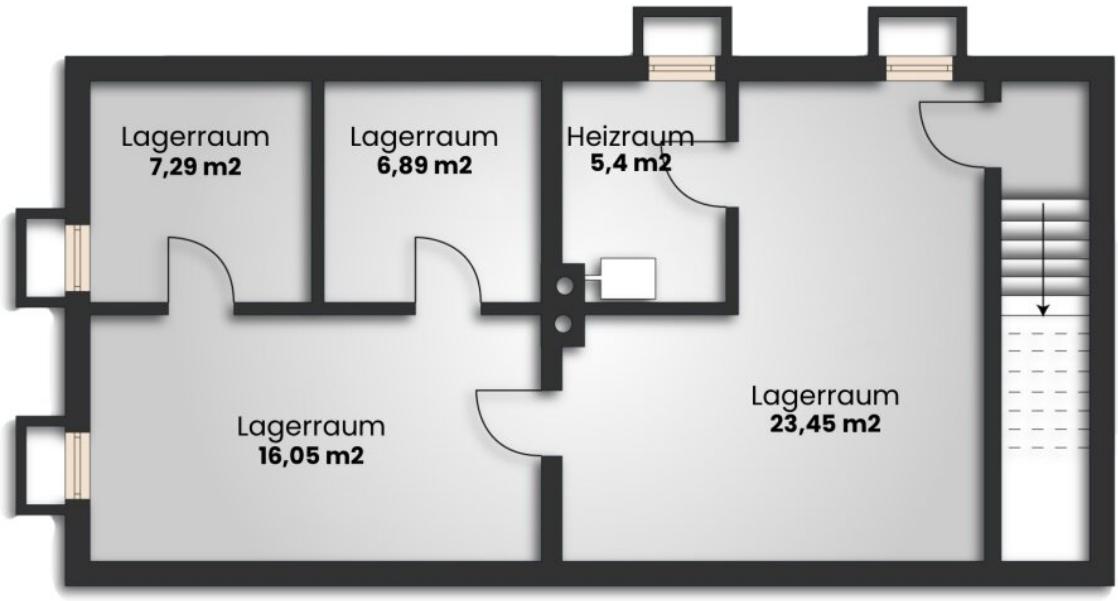







WC
1,2 m2
Bad
4 m2
Vorraum
19,5 m2
Speis
1,9 m2
Küche
28,1 m2
Wohnzimmer
29,3 m2
Garage
19,7 m2
Glashaus


Dachboden
3,6 m2
Bad
10,1 m2
Schrankraum
6,8 m2
Dachterrasse
23 m2
Zimmer
17,4 m2
Galerie
17,3 m2
Zimmer
29,1 m2


Lagerraum
7,29 m2
Lagerraum
6,89 m2
Heizraum
5,4 m2
Lagerraum
16,05 m2
Lagerraum
23,45 m2

Objektbeschreibung

Für schnelle Leser

- ca. 147 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

- ca. 59 m² Kellerfläche

- ca. 1.000 m² großes Grundstück

- naturnaher Schwimmteich und weitläufiger Garten

- großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin

- Küche mit Holzofen

- zwei Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zu Schrankraum, Badezimmer und Dachterrasse

- Garage und direkt angrenzendes Glashaus

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe und dreifach verglaste Fenster

Über das Haus

Viel Platz, ein außergewöhnlicher Garten und ein ganz besonderer Charakter: Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks befindet sich auf einem rund 1.000 m² großen Grundstück und bietet ein Wohngefühl, das man in Wien nur selten findet.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Eingangsbereich, einem rund 29 m² großen Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie einer geräumigen Küche mit angeschlossenem Essbereich. Ein traditioneller Holzofen verleiht der Küche zusätzlichen Charme. Ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und eine praktische Speis ergänzen diese Ebene. Von der Terrasse öffnet sich der Blick in den weitläufigen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer und eine offene Galerie. Das Hauptschlafzimmer verfügt über direkte Zugänge zum begehbaren Schrankraum, zum Badezimmer und zur rund 23 m² großen Dachterrasse, ein privater Rückzugsbereich mit besonderer Wohnqualität.

Das Highlight der Liegenschaft ist der außergewöhnliche Außenbereich. Alter Baumbestand, weitläufige Grünflächen und der naturnah angelegte Schwimmteich schaffen eine private

Wohlfühloase mit viel Raum zum Entspannen, Gärtnern und Genießen.

Eine Garage, ein angrenzendes Glashaus sowie rund 59 m² Kellerfläche sorgen für zusätzlichen Platz. Dreifach verglaste Fenster, eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe und durchdachte technische Details runden das Angebot ab.

Ein charaktervolles Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, Natur und Privatsphäre miteinander verbinden möchten.

Raumaufteilung Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit 29,30 m²

- Eingangsbereich 19,50 m²

- Badezimmer mit Dusche mit 4 m²

- Separates WC mit 1,2 m²

- Abstellraum mit 3,68 m²

- Küche mit 28,10 m²

- Speis mit 1,90 m²

- Wintergarten / Glashaus mit ca. 15 m²

- Garage mit ca. 19,70 m²

Geschossfläche gesamt ca. 84 m² zzgl. Wintergarten und Garage

Raumaufteilung Obergeschoss

- Schlafzimmer mit 29,10 m²

- Schlafzimmer mit 17,40 m²

- Schrankraum mit 6,80 m²

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Bidet mit ca. 10,10 m²

- Dachterrasse mit 23 m²

Geschossfläche gesamt ca. 63,40 m² zzgl. Dachterrasse

Raumaufteilung Untergeschoss

- Lagerraum mit 7,29 m²

- Lagerraum mit 6,89 m²

- Lagerraum mit 16,05 m²

- Lagerraum mit 23,45 m²

- Heizraum mit 5,40 m²

Geschossfläche gesamt ca. 59,08 m²

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngegend im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage verbindet viel Grün und angenehme Privatsphäre mit einer guten Anbindung an die Stadt.

Eine Busverbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an die U2 sowie den Bahnhof Aspern Nord. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben und sind laut Grundriss des Eigentümers angeführt.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap