

Villa mit Pool in Ruhelage



Objektnummer: 175
Eine Immobilie von Pi1 Prime

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	277,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	351,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,23
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Cabek

Pi1 Prime
Stösslgasse 19
1130 Wien







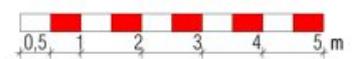
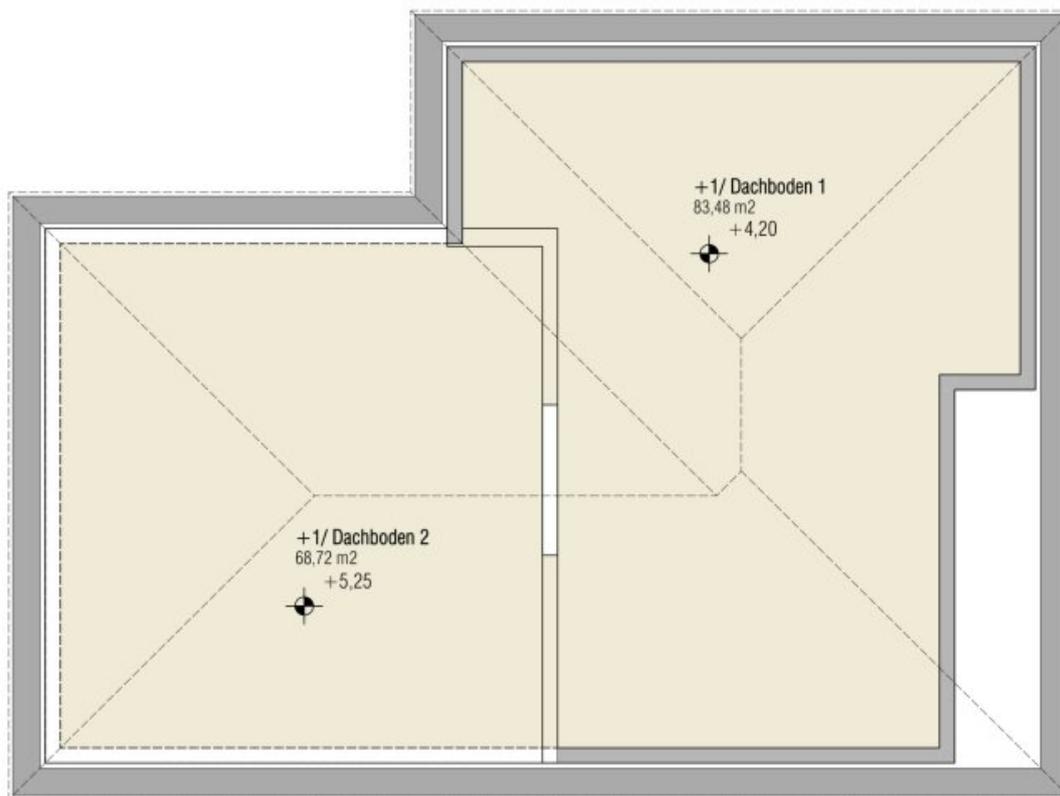




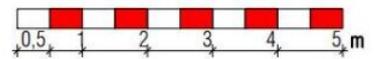
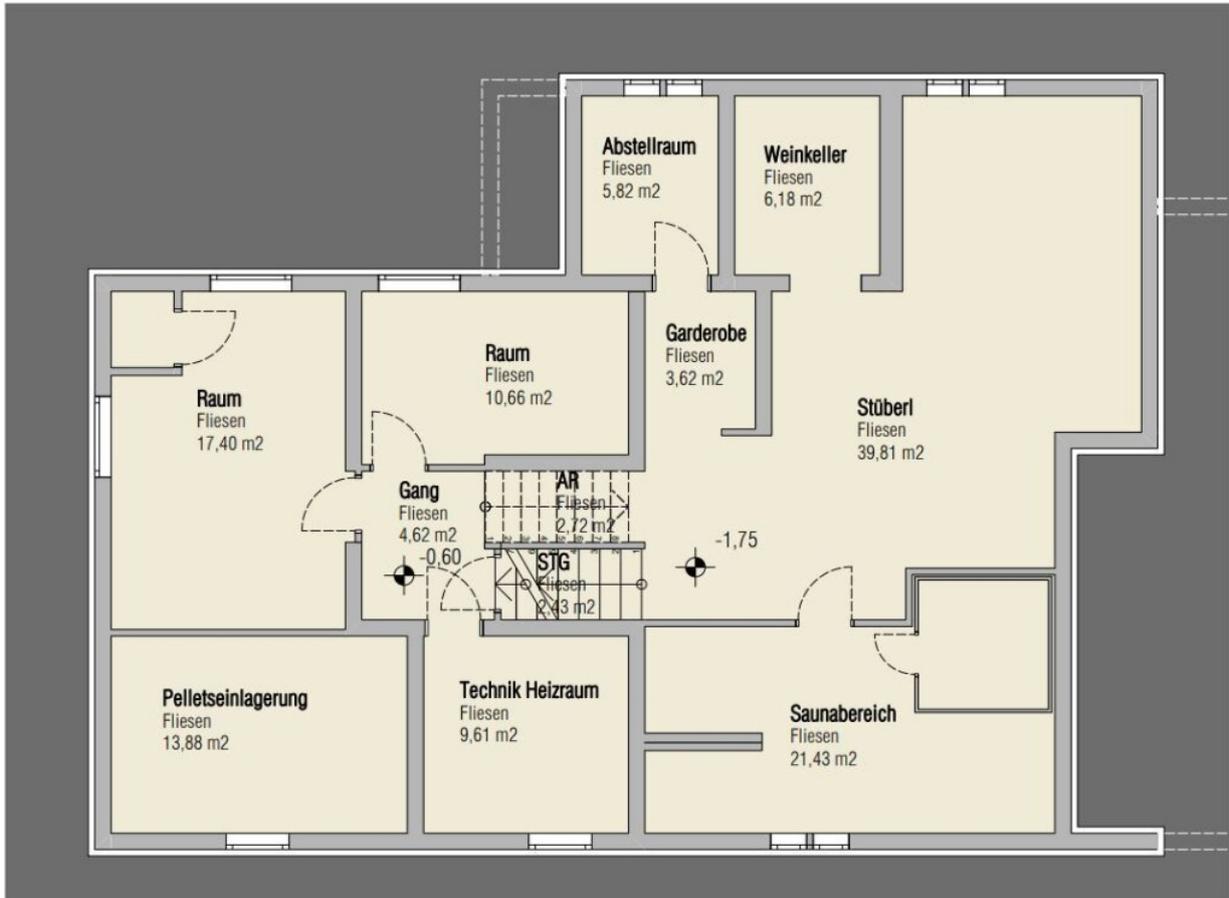
GESAMTGRUND



DACHGESCHOSS



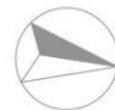
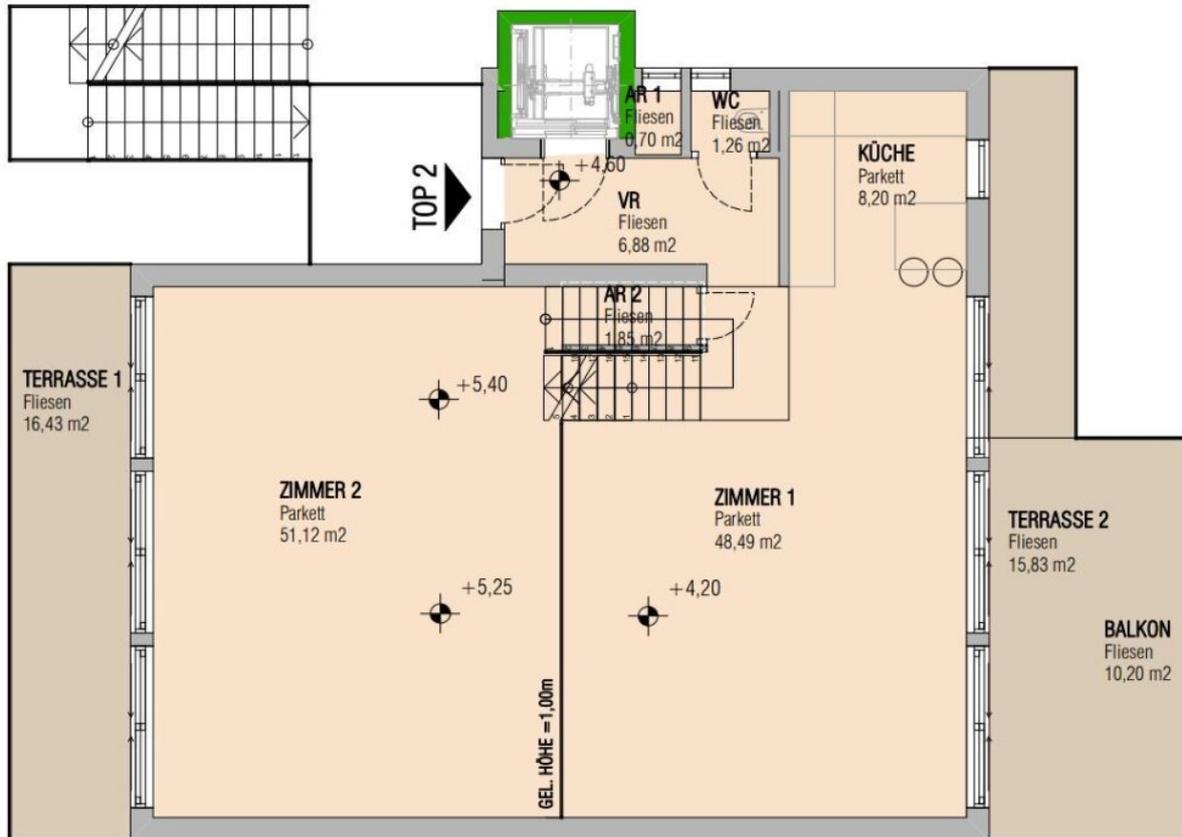
SOUTTERRAIN



NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN!

DACHGESCHOSS

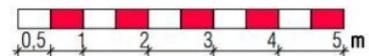
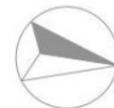
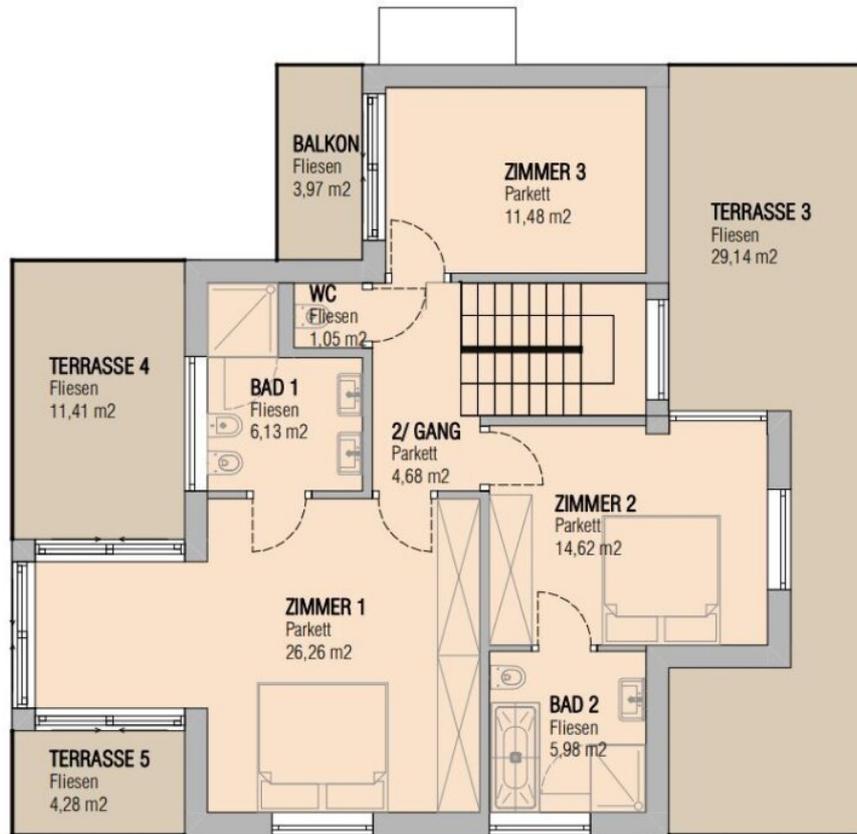
ENTWURF



NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN!

DACHGESCHOSS 2

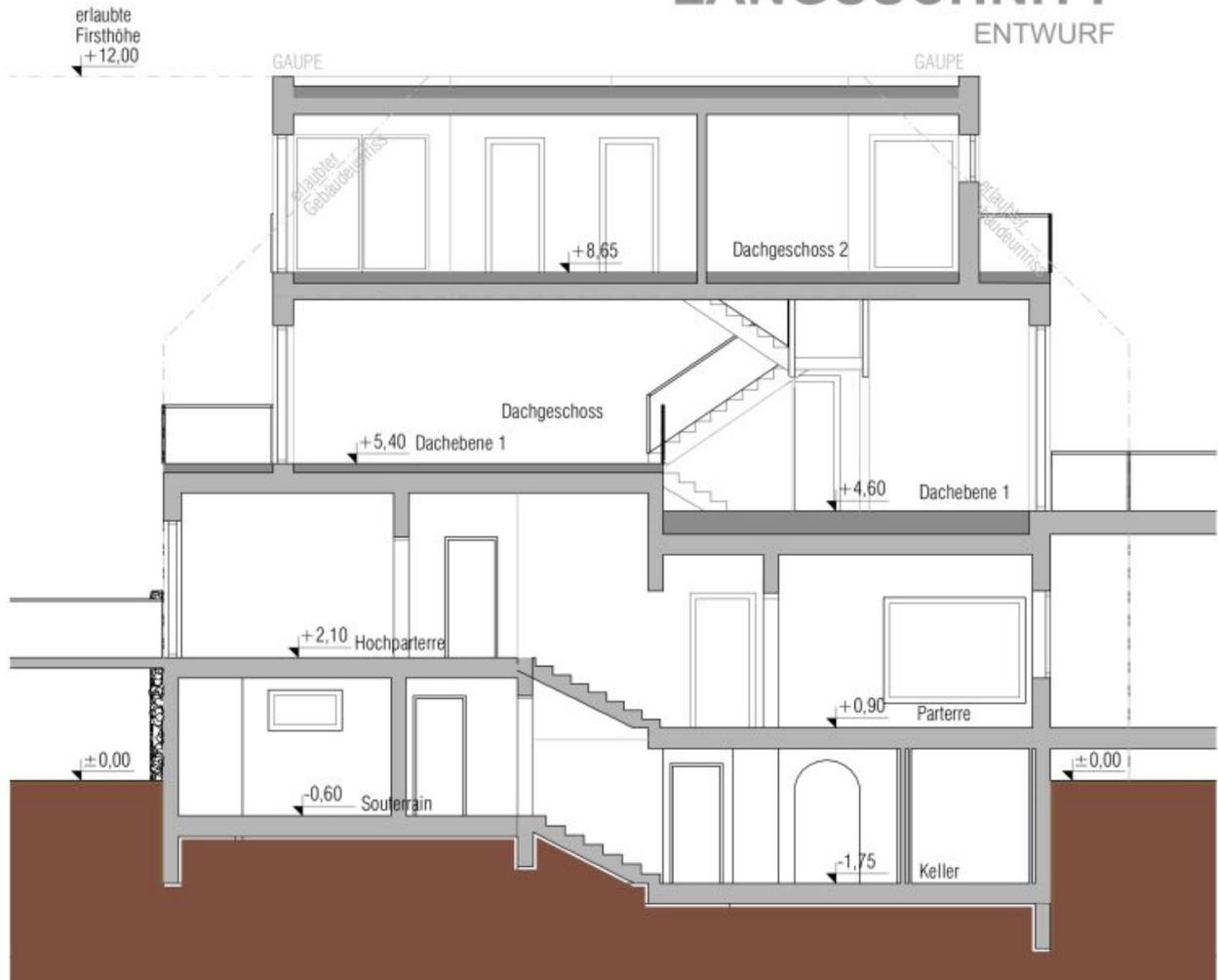
ENTWURF



NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN!

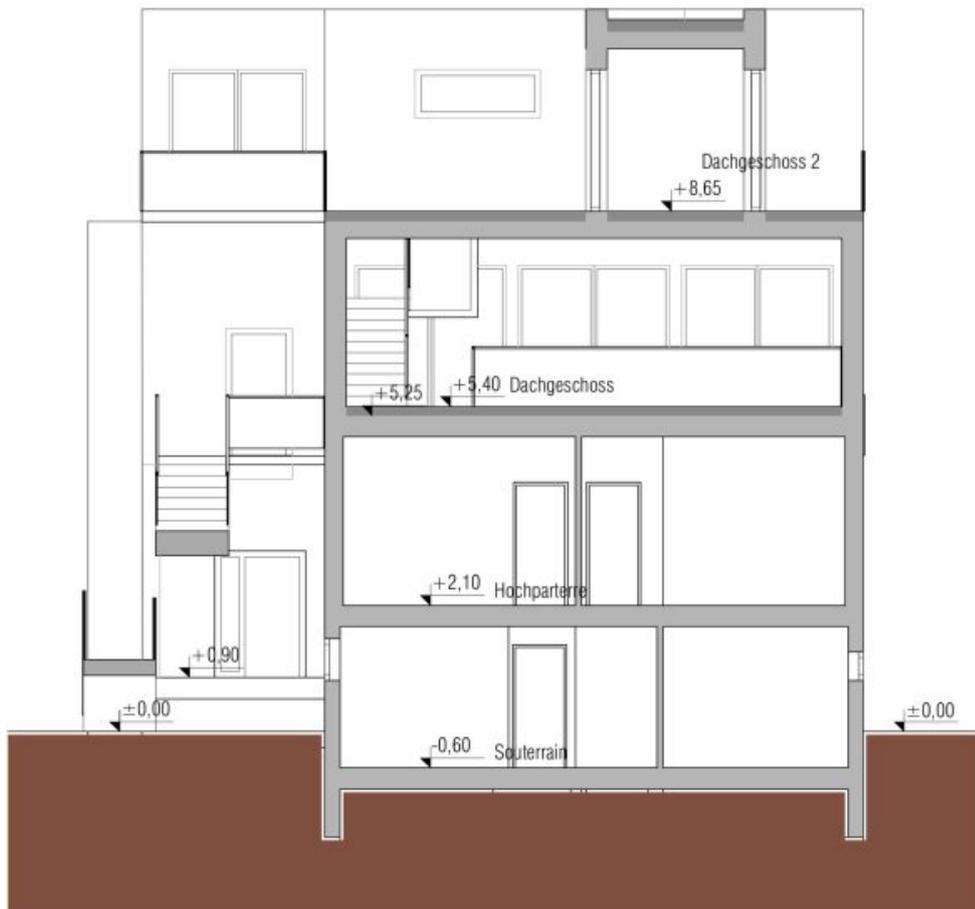
LÄNGSSCHNITT

ENTWURF



QUERSCHNITT

ENTWURF



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen im Süden Wiens bietet diese Villa sehr viel Potential. Im Herzen von Rodaun an der Grenze zum beliebten Weinort Perchtholdsdorf liegt dieses Haus, eingebettet im Grün des schönen Gartens.

Im Erdgeschoß befindet sich ein großer Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und großzügiger Küche – alle mit direktem Ausgang in den Garten und den Pool. Ein Gäste WC ist ebenso vorhanden.

Das Obergeschoß verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Im Halbkellergeschoß befinden sich 2 Zimmer, die sich durch direktes Tageslicht optimal auch als Arbeitszimmer nutzen lassen.

Im Kellergeschoß gibt es eine Sauna, einen Weinkeller und ein gemütliches Stüberl.

Der Dachboden bietet viele Möglichkeiten und kann jederzeit ausgebaut werden:

- Ausbau light mit bestehendem Dach: ca 85 m²
- 2-stöckiger Dachausbau: siehe Planstudien

Sehr schöner Garten mit altem Baumbestand und sehr hohen Bäumen.

Garage und Carport vorhanden.

Das Haus wurde im Jahr 2014 mit einer kostenschonenden Pelletheizung ausgestattet.

Nutzfläche: ca. 277 m²

Wohnnutzfläche: ca 160 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.359 m²

Garten: ca. 1.104 m²

Zimmer: 6

Badezimmer: 1

Heizung: Pelletheizung

Halbuntergeschoß: 2 Zimmer, die sich als gut als Bürofläche eignen könnten

Untergeschoß: Sauna, Weinkeller, Stüberl

Pool mit Sonnen-Terrasse und Gartenhütte

Garage und Carport

Lagebeschreibung:

Leben mitten im Grünen in Rodaun an der Grenze zu Perchtoldsdorf.

Wussten Sie, dass Rodaun im 18. Jahrhundert ein beliebter Kurort des Wiener Adels war? Bis heute laden malerisch-verträumte Villen und Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten zum entspannten Wohnen und Arbeiten ein.

Nicht weit entfernt vom Maurer Wald, Perchtholdsdorfer Haide und dem Liesing Bach kann man das urbane Leben Wiens mitten im Grünen in vollen Zügen genießen.

Die besten Schulen z.b.: Kollegium Kalksburg, Kindergärten und Sport- und Freizeitcenter befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie das Einkaufszentrum Riverside in Liesing, Ärzte, sowie Nahversorger und Heurige bieten eine sehr optimale Infrastruktur.

Eine perfekte Anbindung an das öffentliche Netz durch den Bahnhof Liesing (Bus, Schnellbahn) und die nur ein paar Gehminuten entfernte Straßenbahnlinie 60 (gelangt man direkt zum Westbahnhof) ist gegeben.

Die Autobahnen A21 und A2 sind in nur rund 10 Minuten erreichbar.

Modernisierung nach Kundenwunsch möglich.

Besichtigungen ab sofort verfügbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap