

**Eine Rarität inmitten des 3. Bezirks- Modernes  
Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Pool**



Eine absolute Rarität

**Objektnummer: 5660/6279**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	138,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	228,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,28 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	970.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Beatrix Fötsch**

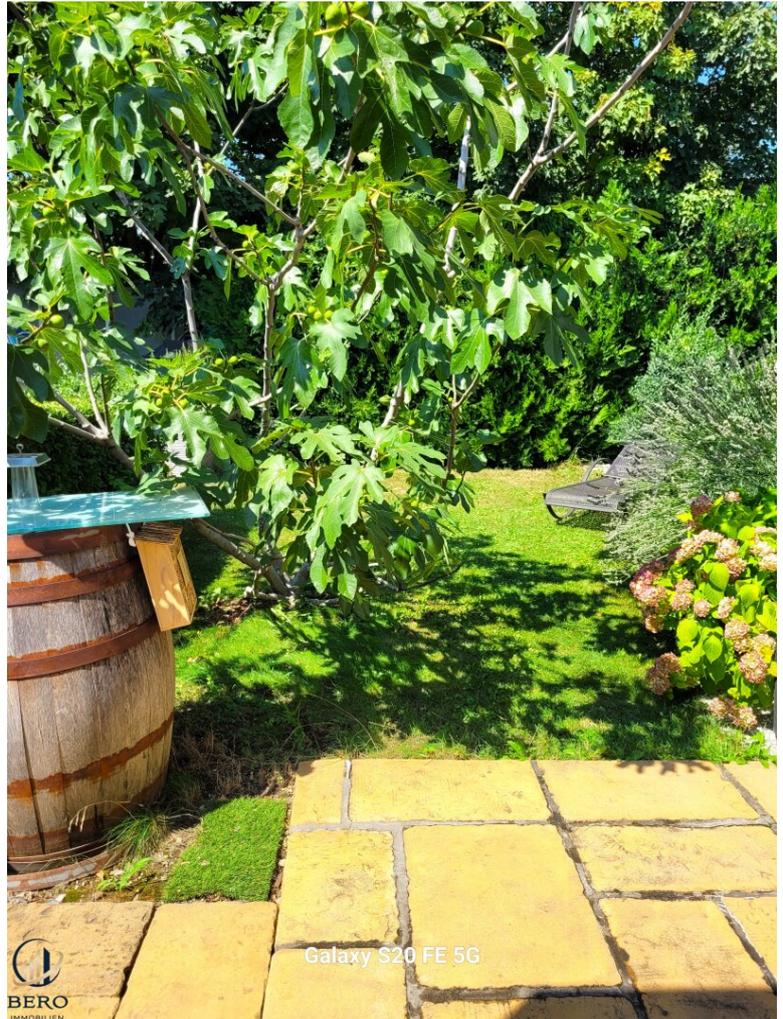
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

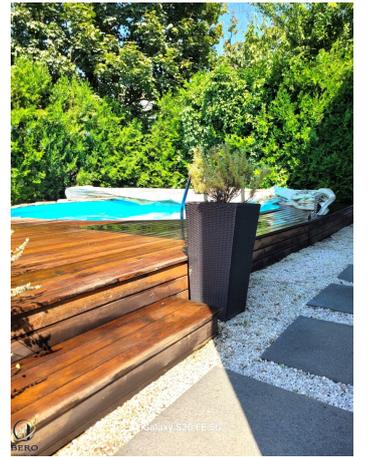




Galaxy S20 FE 5G

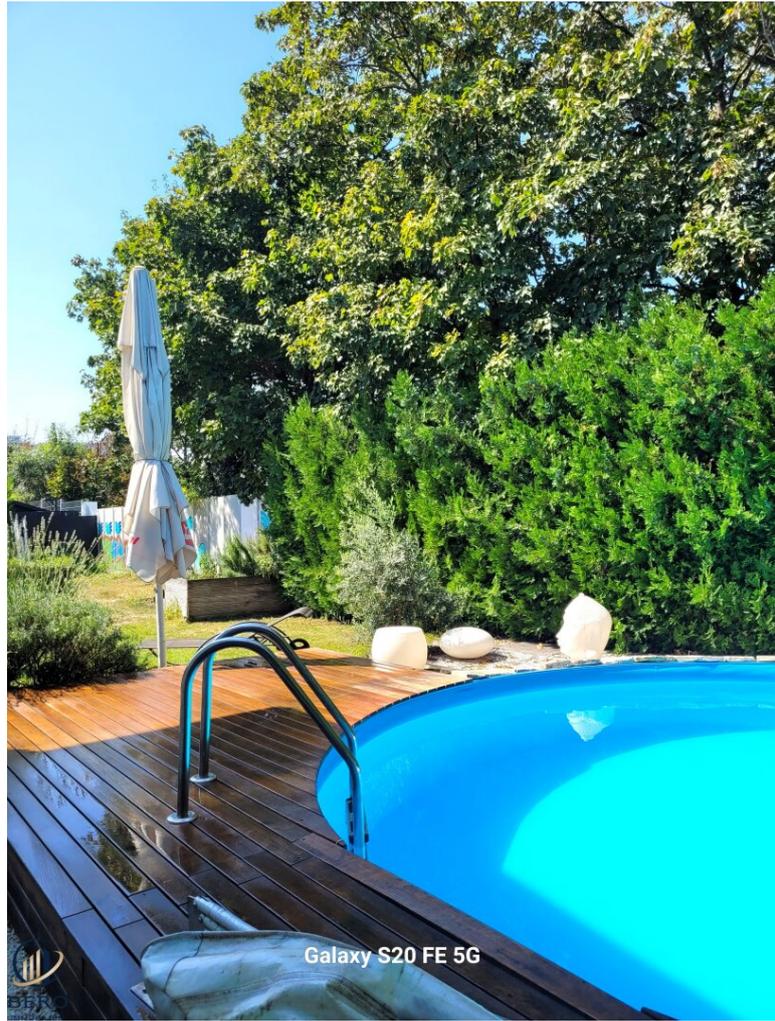


Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G





Galaxy S20 FE 5G



BERO

Galaxy S20 FE 5G



BERO

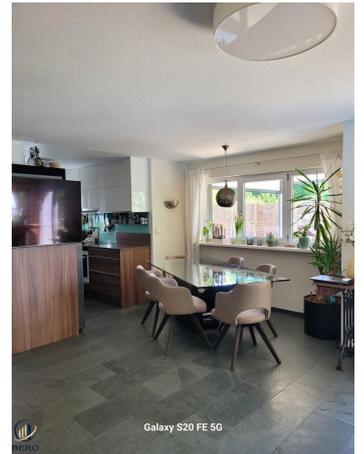
Galaxy S20 FE 5G



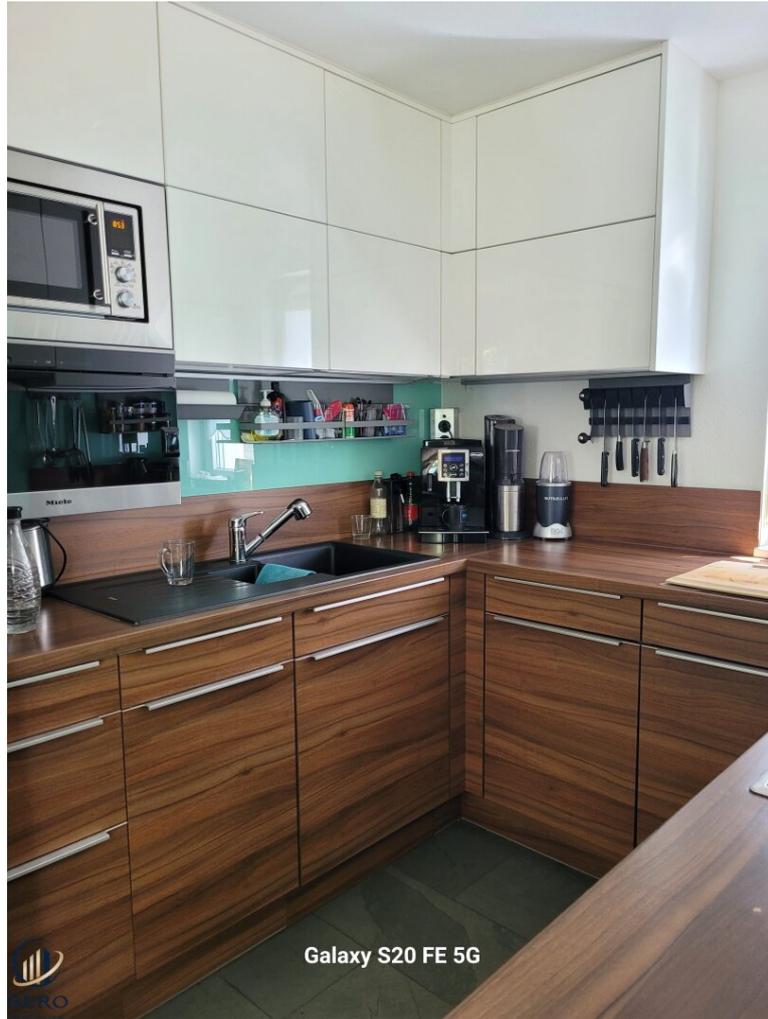
Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G

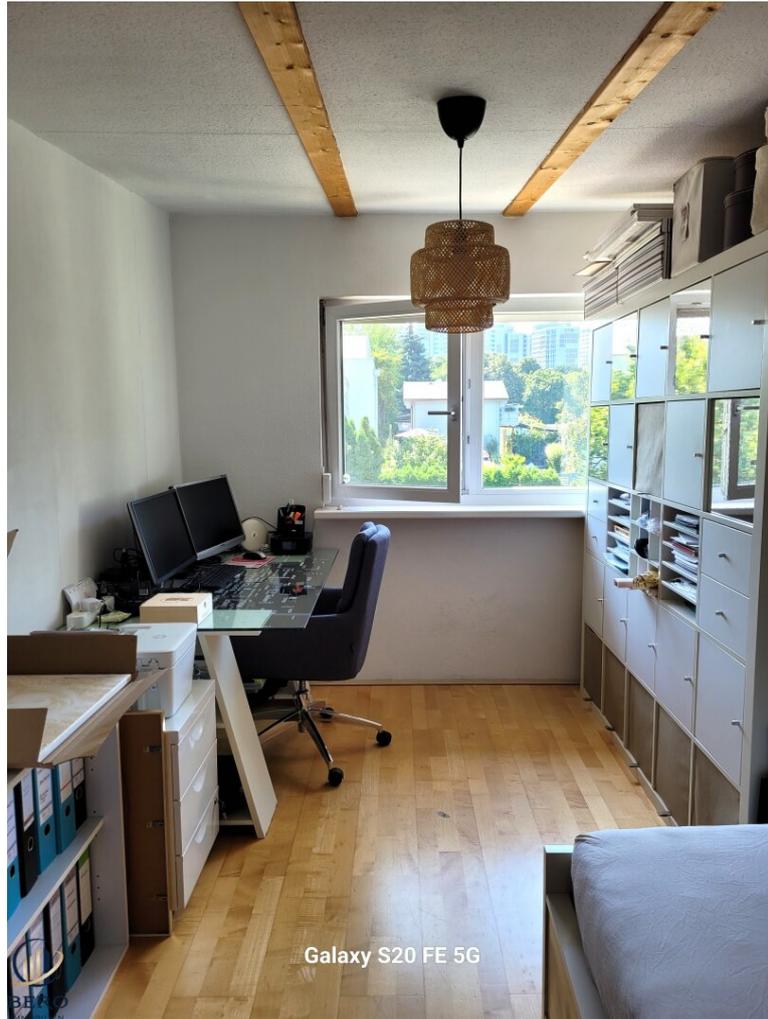


Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G

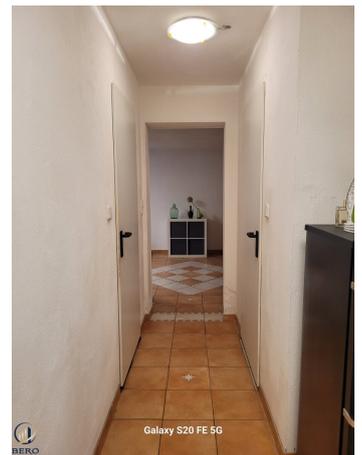




Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G

# Erdgeschoss

**Eingang**

TERRASSE

PS  $\phi 60$   
T 36,60  
KS 35,70

POLDE  
18%  
ET  
K

**Wohnbereich**

25,59 m<sup>2</sup>

**VR**

3,94 m<sup>2</sup>

**WC**

200 1,24

**Küche**

6,05 m<sup>2</sup>

**Essbereich**

TERRASSE

Ker. Belag

29,76 m<sup>2</sup>

$\phi 150$  2%

-2000-

+0,15  
RH = 2,30m

+0,05



338,5

81,5

0,00

850

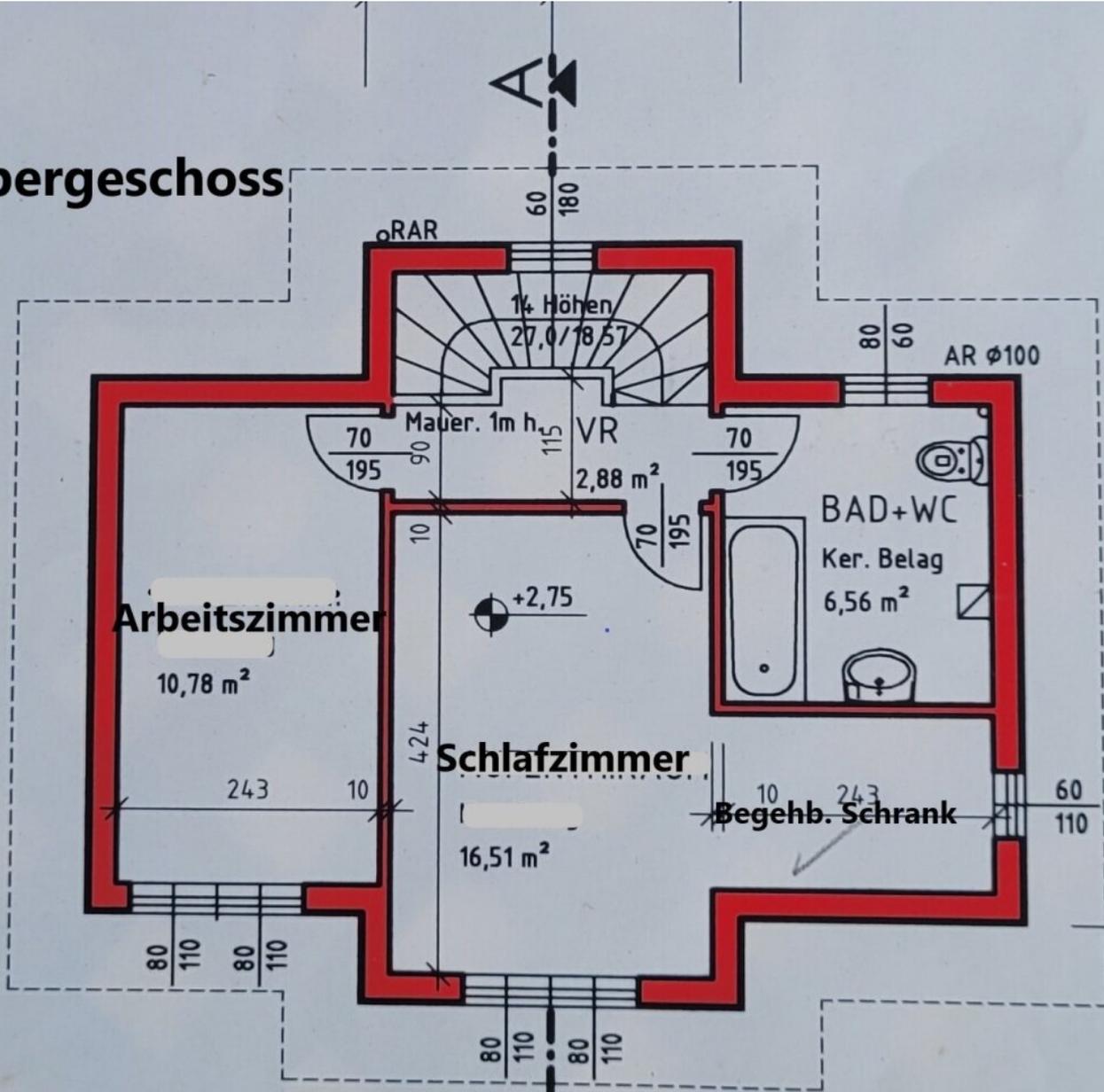
500

383

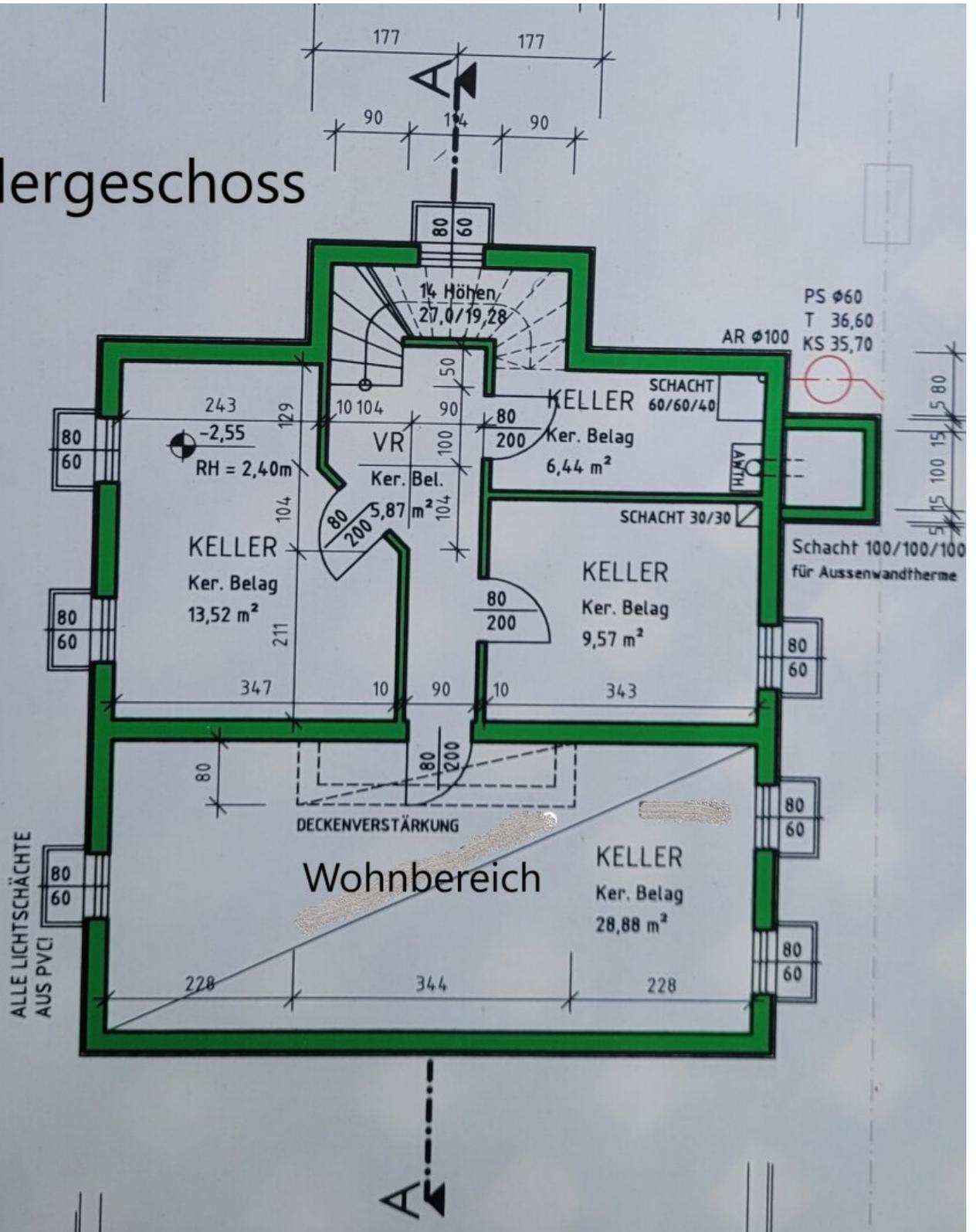


**BERO**  
IMMOBILIEN

# Obergeschoss



# Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## ***"Einziehen und genießen"***

Eine Seltenheit am Immobilienmarkt und mitten im 3. Wiener Gemeindebezirk gelegen, wartet auf neue EigentümerInnen. Die Immobilie im Eigentum befindet sich in absoluter Grünlage inmitten des Schweizer Gartens, in unmittelbarer Nähe zum Arsenal und zum Hauptbahnhof. Diese attraktive Liegenschaft in einer Kleingartensiedlung gelegen, erlaubt ihnen zu wohnen und zu leben, wo andere Urlaub machen.

Mit einer Wohn/Nutzfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> verfügt das Einfamilienhaus mit sonnigem Garten über alles, was das Herz begehrt. Das in einem perfekten Zustand gehaltene Einfamilienhaus wurde 2006 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und über einen Kellergeschoss/Wohnkeller. Weiters befindet sich das Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 278 m<sup>2</sup> eingebettet zwischen anderen Kleingärten.

Die großzügigen Fensterflächen des Hauses erlauben rundum einen wunderbaren Grünblick. Das gesamte Haus verfügt über viele Fensterflächen und ist demnach lichtdurchflutet und sehr hell. Weiters verfügt die Immobilie über eine Fußbodenheizung und über eine Klimaanlage. Somit stehen dem ganzjährigen Wohnen, Genießen und die Seele baumeln lassen nichts mehr im Wege.

## **Fakten im Überblick**

Wohn/Nutzfläche von ca. 138,51 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss mit ca. 37 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer ca. 25,59 m<sup>2</sup> mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Küche neuwertig und voll ausgestattet mit ca. 6,1 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 3,2 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC mit ca. 1,2 m<sup>2</sup>

- Abgang in den Wohnkeller

Vom Vorraum aus gelangen Sie in den hellen und in warmen Farben gestalteten Wohnbereich, mit angrenzendem Essbereich und in die offene Küche. Ebenso gelangen Sie vom Wohnzimmer aus auf die herrliche Terrasse, die erst vor kurzem mit einer hochwertigen Terrassenüberdachung ausgestattet wurde, wie auch in den sonnigen Garten und in den Pool mit Holzdeck. Weiters befindet sich ein Gäste-WC auf dieser Etage und der separate Abgang in den Wohnkeller.

Obergeschoss mit ca. 36,73 m<sup>2</sup>

- 1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, ca. 16,51 m<sup>2</sup>
- 1 Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, ca. 10,78 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 2,88 m<sup>2</sup>
- Fenster-Bad mit Wanne, Dampf-Dusche, Waschbecken und WC, ca. 6,56 m<sup>2</sup>

Über eine Treppe kommen Sie in den zentral begehbaren Vorraum und gelangen in das gemütliche und geschmackvoll ausgestattete Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrank versehen. Weiters befindet sich ein helles Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer auf dieser Etage. Das Bad ist ebenso geräumig, wie hell und lädt zum Entspannen ein.

Kellergeschoss auch als Wohnkeller zu nutzen, ca. 64,28 m<sup>2</sup>

- Vorraum 5,87 m<sup>2</sup>
- Großer Wohnbereich, ca. 28,88 m<sup>2</sup>
- 2. Raum, ca. 13,52 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, ca. 9,57 m<sup>2</sup>

- Abstellraum ca. 6,44 m<sup>2</sup>

Auch das Kellergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten, um ihren Hobbies nachzugehen oder den Teenagern in ihrer Familie Freiraum mittels eines eigenen Wohnbereichs zu ermöglichen. Ebenso ist es möglich ein zweites Bad in diesem Geschoss zu installieren. Auch ist die Möglichkeit gegeben, ein HomeGym, eine Infrarot- Sauna und/ oder einen Billardtisch einzurichten bzw. aufzustellen, um auch jede Jahreszeit mit Familie und Freunden zu genießen.

### **Ausstattung und Highlights dieser Liegenschaft**

Das Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2020 und 2021 aufwendig erweitert und saniert

- Wienerberger Ziegelmassiv- 25cm TS, Baujahr 2006,
- hochwertiges Kupfer- Pultdach
- Unterholzkonstruktion neu gestrichen, 2020
- Vollwärmeschutz (10 cm mit Styrodur)
- Wasserdichte Terrassenüberdachung neu, 2021
- Fassade neu gestrichen, 2021
- Holzunterstand /Überdachung neu, 2021
- Gas-Brennwerttherme von VAILLANT, 2019
- LG Klimaanlage (DUAL-Inverter), 2020

- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- SAT-Anlage und Internetanschluss
- Pool mit einer Tiefe von 1,50 m, einem Durchmesser von 5,00 m und mit einem Holzdeck versehen, BJ. 2014
- inkl. Pool Abdeckung
- Pool- Wärmepumpe neu, 2020
- 2-fach isolierverglaste Fenster- u. Terrassentüre von „Bruckner“
- elektrische Außenjalousien von „Bruckner“
- inkl. Fliegenschutzgitter
- Kellergeschoss mit Terrakottafliesen
- elektrische Markise bis 120 km/h windstabil, 2021
- Lamellenpergola (3,91 m x 4,00 m) mit aufschiebbaren Lamellen & senkrechten Screens und umlaufender LED-Beleuchtung, 2021
- Die Pergola auf der Terrasse wurde zusätzlich mit einem erstklassigen Beamer/Projektor und einer Leinwand ausgestattet, das perfekte Heimkino inkl.
- Terrasse mit Feinsteinzeug versehen
- Neuwertige Küche mit allen Geräten, wie einem „Miele“ Dampfgarer und einem LG

Side-By-Side Kühlschrank

- Parkettboden im gesamten OG
- Dampfdusche und Eckbadewanne im Bad
- Feigenbaum und Himbeerbüsche im Garten
- und vielem mehr

### **Weiterführende Informationen**

Die Widmung lautet auf „Grünland- Erholungsgebiet- Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen- Eklw“

### **Monatliche Gesamtkosten,**

**Strom & Gas=** p/Monat ca. € 220,80

der genannte Betrag/Verbrauch ist je nach Personenanzahl die das Haus bewohnen unterschiedlich hoch und nicht als verbindlich anzusehen,

**Wasser-, Kanal- und Müllgebühren=** p/Monat ca. € 54,00

**Überzeugen Sie sich selbst, bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese seltene Möglichkeit eines Einfamilienhauses inmitten des 3. Bezirks präsentieren zu dürfen!**

**Vermerk:** Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr und Haftung. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, Telefon- u.

E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden bitte ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap