

**Wohlfühloase im Naturparadies: Indoor-Pool,
Wellnessoase und liebevoller Garten!**



Objektnummer: 4998

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,62 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 101,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien





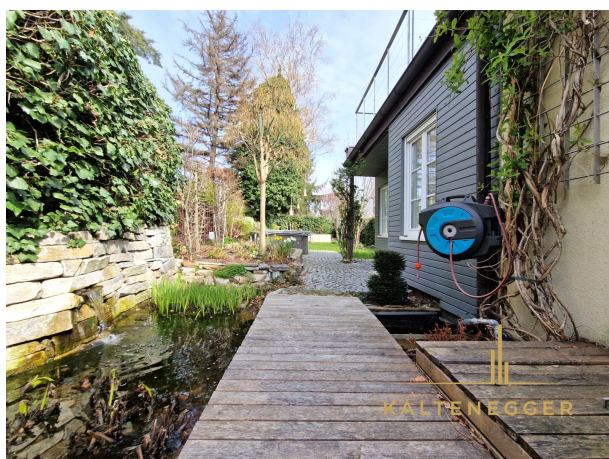






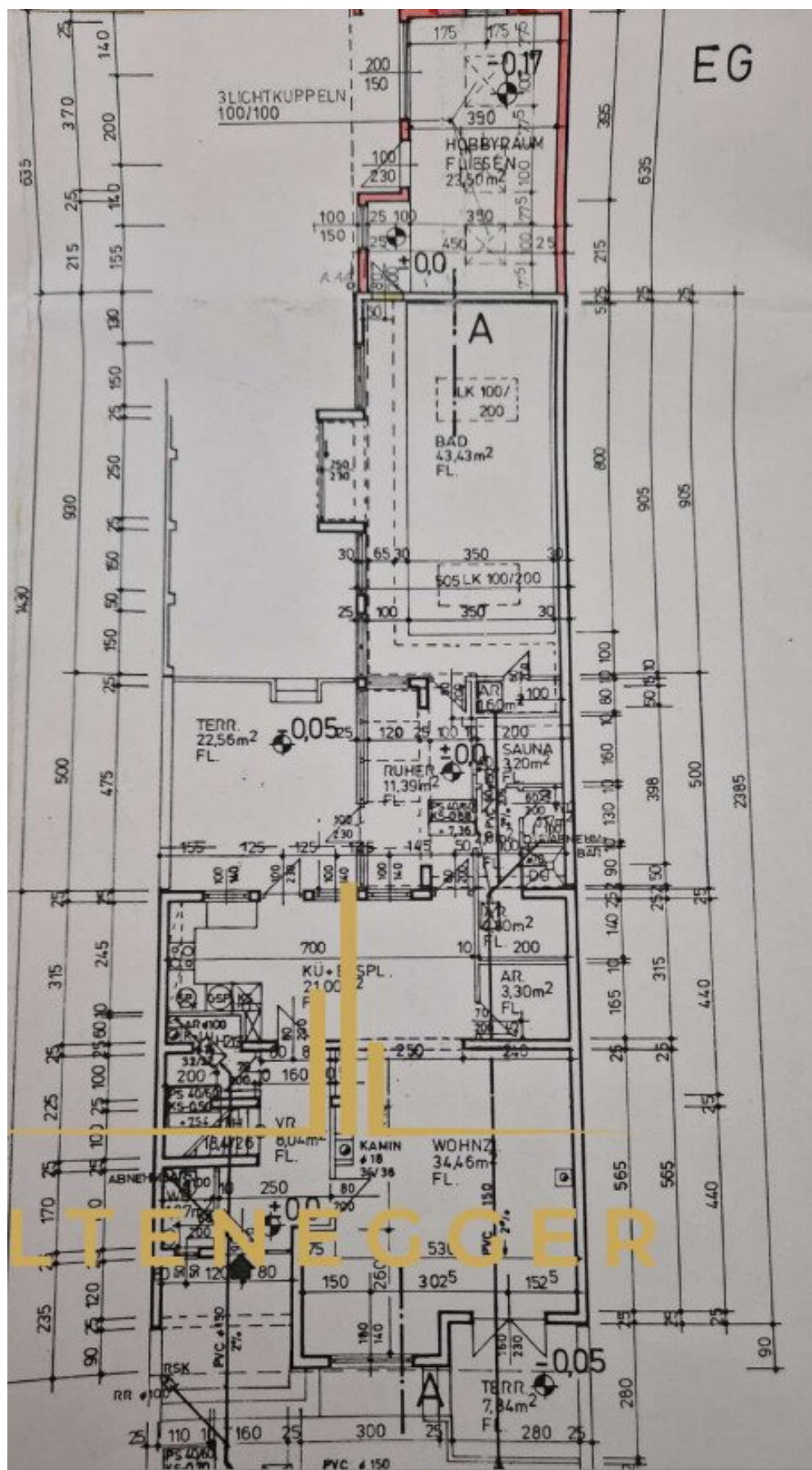




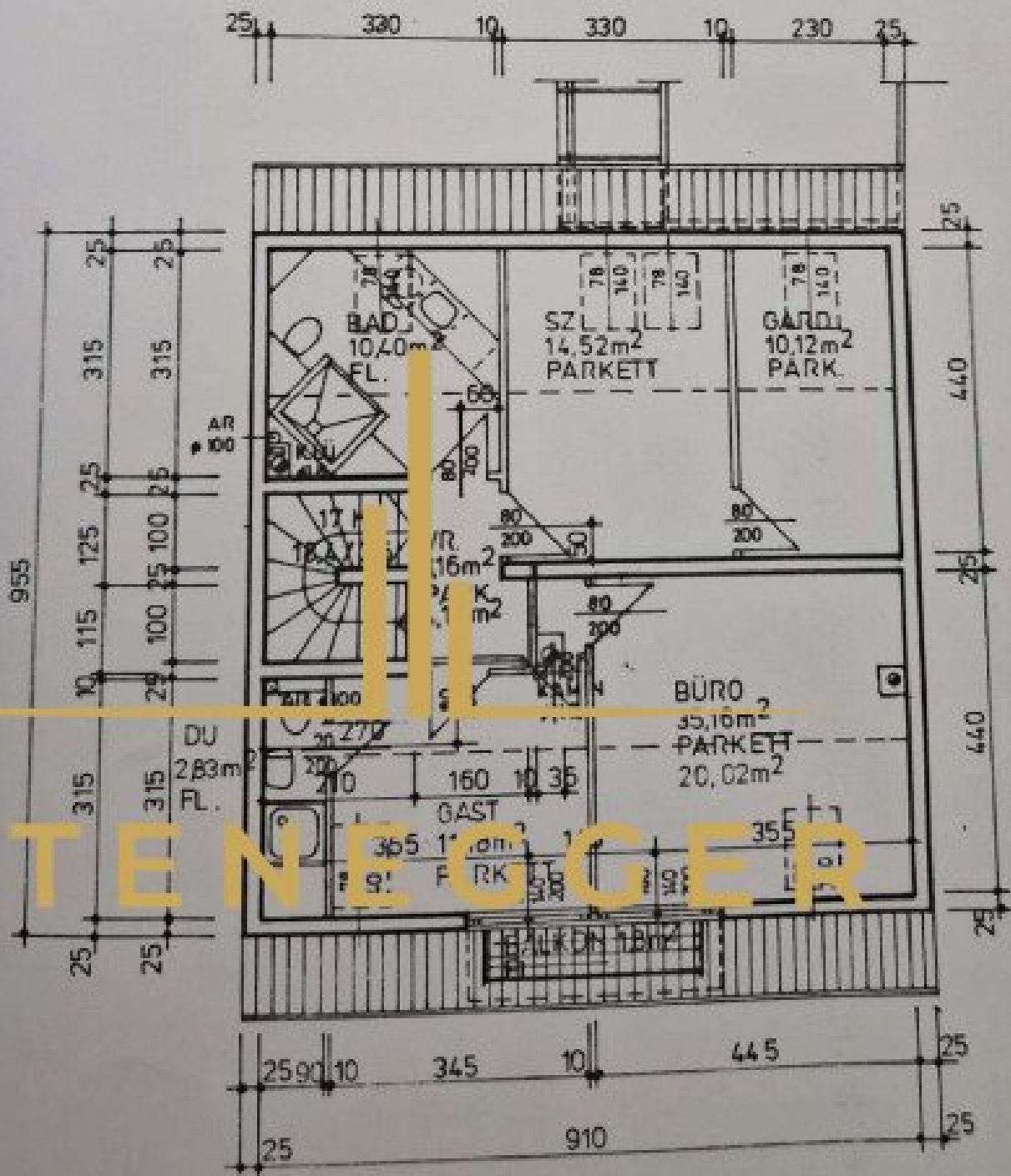








OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, äußerst gepflegte Einfamilienhaus im Herzen vom 21. Bezirk lässt jedes Herz höher schlagen. Es bietet neben 2 Terrassen in dem Garten vor und hinter dem Haus, ein Outdoor-Whirlpool, hochwertige Materialien, sowie absolute Lebensqualität!

Eine Besonderheit: Erfreuen Sie sich an einem ca. 32 m² großen **Indoor Pool**, der durch raffinierte Beleuchtung, eine Gegenstromanlage und eine automatisch bedienbare Glaskuppel beeindruckt. Das Schwimmen wird zum Erlebnis, während sich die Kuppel je nach Temperatur und Luftfeuchtigkeit automatisch anpasst. Der angrenzende Wellnessbereich verführt mit einer finnischen **Sauna**, individuellen Lichtstimmungen und einem entspannenden **Ruhebereich**. Tauchen Sie ein in puren Luxus und Erholung.

Willkommen in Ihrer privaten Wellnessoase!

Durch die ideale Bauweise und die großflächigen Fenster ist das Haus von früh bis spät lichtdurchflutet, der **Kamin** im Wohnzimmer garantiert eine absolute Wohlfühlatmosphäre.

Tauchen Sie ein in die grüne Oase dieses meisterhaft gestalteten **Gartens**. Jeder Quadratzentimeter wurde mit Liebe zum Detail von einem erfahrenen Gärtner geplant und umgesetzt. Dieser Garten bietet nicht nur eine atemberaubende Ästhetik, sondern auch eine Vielzahl von Funktionen, die einzigartige Erlebnisse garantieren. Ein Besuch im **Whirlpool** bringt Entspannung der Superlative. Ihr persönlicher Rückzugsort wartet darauf, von Ihnen erkundet zu werden.

Das aus **Ziegel** erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde immer wieder modernisiert.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Erdgeschoss: ca. 159,39 m² zuzüglich den Terrassen mit ca. 30,4 m²

- Vorraum ca. 8,04 m²
- WC ca. 1,87 m²

- Heizraum ca. 2 m²
- Wohnzimmer ca. 34,46 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 7,84 m²
- Küche und Essplatz ca. 21 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 22,56 m²
- Abstellraum ca. 3,30 m²
- Ruheraum ca. 11,39 m² mit Ausgang auf die Terrasse
- Sauna und Duschraum ca. 6 m²
- Abstellraum ca. 2,80 m²
- Raum mit Indoor Pool ca. 43,43 m² + Abstellraum ca. 1,6 m²
- Hobbyraum ca. 23,5 m²

Obergeschoss: ca. 73,23 m² zuzüglich dem Balkon mit ca. 1,8 m²

- Vorraum ca. 4,16 m²
- 1 Zimmer ca. 20,02 m² mit Ausgang auf den Balkon ca. 1,8 m²
- 1 Zimmer ca. 11,18 m² mit Badezimmer und WC ca. 2,83 m² mit Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer ca. 10,4 m² (ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC)

- 1 Zimmer ca. 14,52 m² mit begehbare Garderobe ca. 10,12 m²

Die höchst moderne **Küche** der Marke EWE ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Induktionskochfeld, einem Backrohr, sowie einem Dunstabzug ausgestattet.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 232,62 m².

Highlights:

- beleuchteter Indoor Pool mit Gegenstromanlage
- Sauna
- 3 Badezimmer + 3 WCs
- großzügige Fensterflächen
- großflächiger Vorgarten mit PKW-Abstellmöglichkeiten
- von einer Gärtnerei liebevoll angelegter Garten mit Gartenhütte, 2 Hochbeete, kleinem Biotop + Wasserfall und Whirlpool zur Entspannung PUR - automatische Bewässerung inklusive
- Fußbodenheizung in allen Räumen, ausgenommen dem Hobbyraum
- Kamin für entspannte Stunden und wohlige Wärme
- Weitzer Parkettböden, Fliesen und Rauriser Marmor
- Alarmanlage an allen Fenstern + Türen

- Klimaanlage in den Zimmern im OG
- Haussteuerung Luxone
- Außenrollläden an einigen Fenstern/Türen
- jeweils eine Terrasse im Vorgarten und eine im Bereich hinter dem Haus

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **13.04.2033**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-ref,sk: **101,7** kWh/m²a; **C:** fGEE: **1,49**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das Wohl der Kleinsten ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal, das zu Hobbys jeglicher Art einlädt, befindet sich etwa 5 Gehminuten entfernt.

In nur ca. 5 Autominuten erreicht man die nächste Autobahnauffahrt A22 "Strebersdorf".

Die Bushaltestelle "Mühlweg" der Linie 32A befindet sich direkt vor der Haustür.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer*in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieses exklusiven Hauses mit Ihnen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.