

**Gemütliches Haus mit Pool und herrlichem Garten |  
Garage | Sauna | moderne Pelletsheizung**



**Objektnummer: 14430**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Wienerherberg
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.568,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

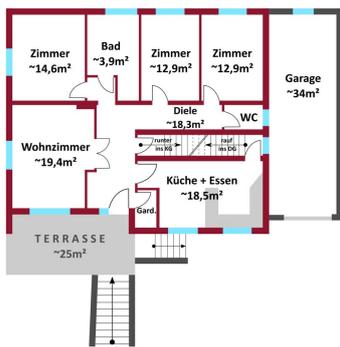
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 842 055 100  
H +43 676 842 055 100

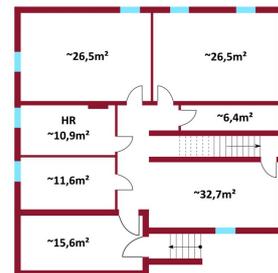
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

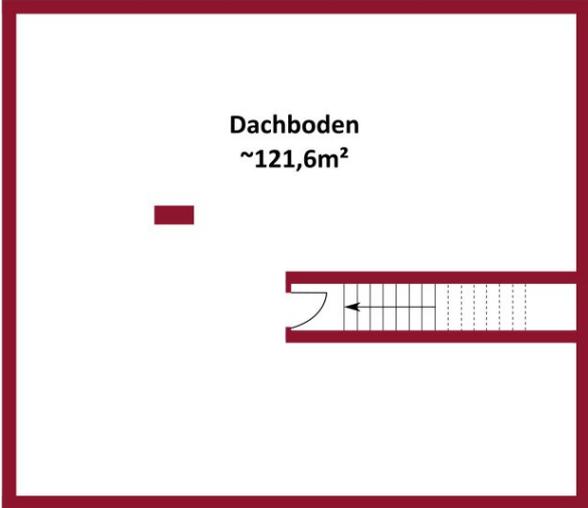


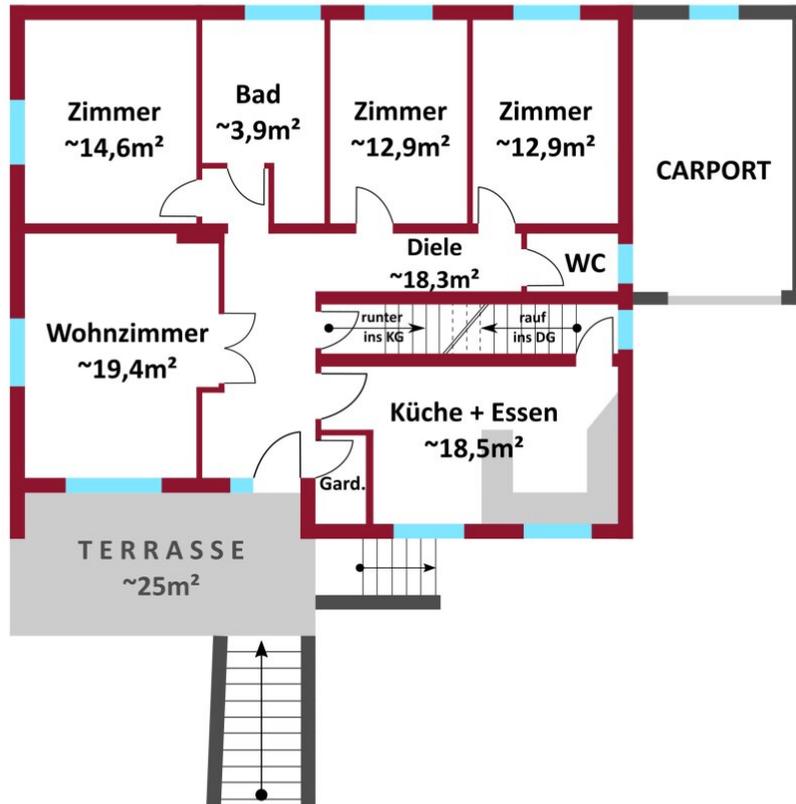


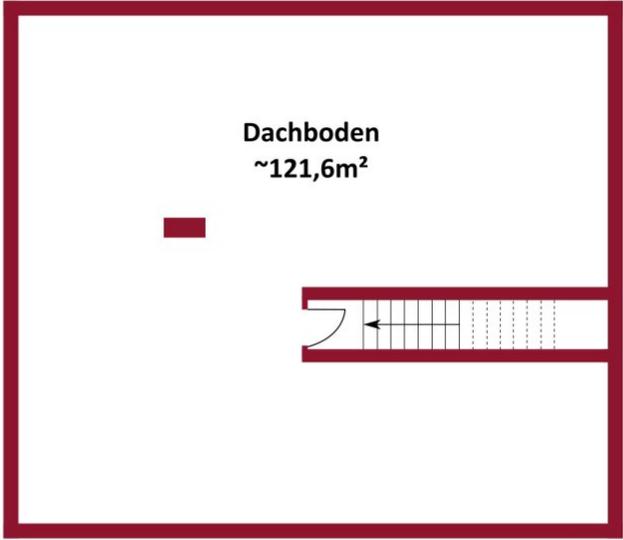


Kellergeschoss größtenteil mit Tageslicht

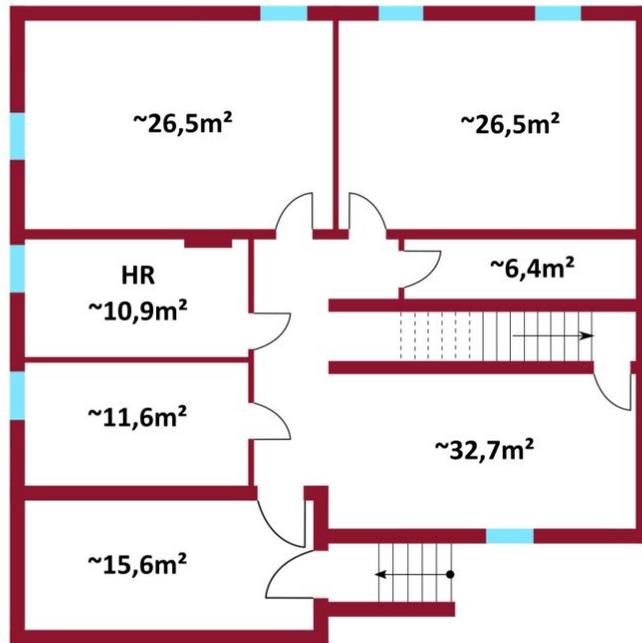








Kellergeschoss größtenteil mit Tageslicht



## Objektbeschreibung

Das massiv gebaute, sehr gepflegte Einfamilienhaus besteht aus einem Erdgeschoss, einem voll ausgebauten Kellergeschoss mit Tageslicht, sowie einem Dachboden. Der in Richtung Süd-Westen ausgerichtete Swimmingpool grenzt direkt an die große Terrasse und in Verbindung mit dem herrlichen Garten und einer im Keller befindlichen Sauna genießt man die Ruhelage und kann sich vom Alltagsstress entspannen.

Eine praktische Doppelgarage gehört ebenfalls dazu. Das Haus wurde 1996 gebaut.

Das Erdgeschoss betritt man über eine ca. 25m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse von wo aus man in ein großzügiges Vorzimmer gelangt, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind.

Im Erdgeschoss finden Sie ein Wohnzimmer und 3 Schlafräume - einer davon mit angeschlossenem Schrankraum, sowie eine voll ausgestattete Küche mit einer gemütlichen Sitzecke. Weiters ein Badezimmer, eine getrennte Toilette und einen Abstellraum.

Von der Küche - ausgestattet mit hochwertigen Geräten- gelangt man auch auf den ca. 123m<sup>2</sup> großen Dachboden der ausgebaut werden kann, oder einfach einen herrlich großzügigen Stauraum bietet. Mit kleinen Umbaumaßnahmen könnte man übrigens sogar einen eigenen Außenzugang zum Dachgeschoss schaffen.

Auch der helle, freundliche Keller ist ein Hit für sich. Er verfügt über ca. 130m<sup>2</sup> Fläche und besteht aus verschiedenen Räumen u.a. dem Heizkeller mit einer Pelletsanlage, einem Pelletslagerraum, einer Sauna mit Ruheraum, dem Technikraum für die Pooltechnik, Abstellräumen und auch einem direkten Aufgang in den Garten. Egal ob als Hobbykeller, riesengroße Abstellfläche, für das berühmte Kellerstüberl oder Ihren persönlichen Fitnessbereich, sie werden diese Großzügigkeit des Kellergeschosses lieben.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 842 055 100 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <3.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Post <2.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap