

**Repräsentativer Mehrgenerationen-Wohntraum mit
luxuriösen Details auf idyllischem Gartengrundstück mit
Pool**



Objektnummer: 699

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Riederberg
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	286,00 m ²
Nutzfläche:	286,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	94,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur







































EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

www.moserimmobilien.at

Objektbeschreibung

3004 Riederberg bei Gablitz

(Gemeinde Sieghartskirchen)

Josef Weglstraße 26

Repräsentativer Mehrgenerationen-Wohntraum mit luxuriösen Details auf idyllischem Gartengrundstück mit Pool

BJ 1969/1994/2013/2020, immer modernisiert und top-gepflegt - HWB 94,7

Ca. 286 m² Wohn-/Nutzflächen auf drei getrennt begehbaren Ebenen (verbunden durch ein optional zu nutzendes Stiegenhaus) plus zwei Terrassen, zwei Balkone und Autoabstellplätze für bis zu sechs PKW

Wohntrakt I (Erdgeschoß straßenseitig): ca. 124 m² Wohn-/Nutzfläche:

Haupteingang zu beeindruckendem Foyer mit Treppenaufgang ins OG und Treppenabgang zum Wohntrakt I, Vorraum, Diele, großes (Schlaf-) Zimmer (derzeit geteilt in Zimmer und Kabinett), Badezimmer mit WC und barrierefreier Dusche, große Wohnküche (ca. 34m²) mit Kücheninsel, Kaminofen und offen zum Esszimmer plus gedeckte, verglaste Aussichts-Terrasse mit Ausgang auf den Balkon sowie ein Schlafzimmer ebenfalls mit Ausgang auf den Balkon, von welchem eine Außentreppe hinunter in den Garten führt.

Von außen begehbar: Beheizbarer Raum zur besonderen Verwendung

Wohntrakt II (Obergeschoß): ca. 93 m² Wohnfläche:

Galerie, Vorraum, WC extra, großes Wohnzimmer mit Dachbodenaufgang, Essplatz, Kaminofen und Ausgang auf den großzügigen (26m²) Süd-Balkon, Küche offen zum Wohnzimmer, zwei Zimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Schrankraum, Badezimmer mit Dusche und WC

Wohntrakt III (Untergeschoß/Erdgeschoß gartenseitig) ca. 69 m² Wohn-/Nutzfläche:

Vorraum/Diele, Badezimmer mit WC und Dusche, Küche offen zum Esszimmer, Wohnzimmer mit Kaminofen, Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse bzw. in den Garten,

Kellerraum/Wirtschaftsraum

Technik/Anschlüsse: Strom, Ortswasser, Kanal, Heizung und Warmwasser über Strom – geheizt wird mittels Fußbodenheizung und Radiatoren (Pellets möglich), jedoch auch mit festen Brennstoffen durch Kaminöfen in jeder Etage

Ca. 2.364 m² weitläufiges, südseitig gelegenes, teils ebenes, teils leicht abfallendes Grundstück mit Pool und Altbaum- und Obstbaumbestand

Highlights:

- ruhige Lage im Wienerwald-Gebiet (Wiener Speckgürtel)
- Wohnen nach dem Motto: „zusammen sein können ohne Kompromisse bei der Privatsphäre“
- Architektonisch fantastisch gelöste Möglichkeit, die Wohneinheiten getrennt oder über ein Stiegenhaus im Inneren zu begehen
- neuwertige, bestgepflegte Räumlichkeiten und gediegene Ausstattung
- zusätzlicher, von außen begehbarer, beheizbarer Raum zur Verwendung als Stauraum, Atelier oder Hobbyraum
- zeitgemäße Wärmedämmung sowie zweifach und dreifach Verglasung der Fenster und Türen
- Klimaanlage in einigen Haupträumen, Jalousien oder Raffstores sorgen für Wohlbefinden
- Südlich ausgerichtete, großzügige Freiflächen (Balkone, Terrassen) mit Wienerwald-Blick, Schattenspendern und optionalem Sonnenschutz
- Alarmanlage sowie getrennt bedienbare Türklingeln (videounterstützt) vorhanden
- parkähnliche Gartenoase mit viel Privatsphäre, Altbaumbestand, Ziersträuchern, Obstbäumen, großem Rund-Pool und Plätzen zum Verweilen und Entspannen – auch perfekt geeignet für Hochbeete und den Eigenanbau von Obst, Gemüse und Kräutern
- Autoabstellplätze für bis zu 6 PKW
- ca. 12 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze und 15 Autominuten zum Einkaufszentrum Auhof-Center (1140 Wien) und zur West-Autobahnauffahrt

- wenige Fahrminuten zu jeglicher Infrastruktur in Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen (Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Banken, Post, Gastronomie, Ärzte, Freizeiteinrichtungen, Kultur, Veranstaltungen, Märkte etc.)

...diese getrennt begeh- und benutzbaren und höchst komfortablen Wohneinheiten bieten auf drei komplett ausgestatteten Etagen beste Lebensqualität für drei Generationen oder eine Großfamilie. Auch Menschen mit dem Anspruch an großzügigem Wohnraum oder dem Bedürfnis nach „Arbeiten und Wohnen“ unter einem Dach, kommen hier auf Ihre Kosten – mit sämtlicher Infrastruktur sowie der Nähe zur Wiener Stadtgrenze eine ideale Mischung aus Ruhe und städtischen Annehmlichkeiten...

Kaufpreis: € 699.000,- Fixpreis