# Einzigartiges Einfamilienhaus in wunderschöner Hanglage



Objektnummer: 4362
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr: 2005
Zustand: Gepflegt
Wohnfläche: 266,74 m²
Nutzfläche: 270,54 m²

Zimmer: 7
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 2

**Garten:** 655,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 79,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,08

Kaufpreis: 990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH Stock-im-Eisen-Platz 3/26



















































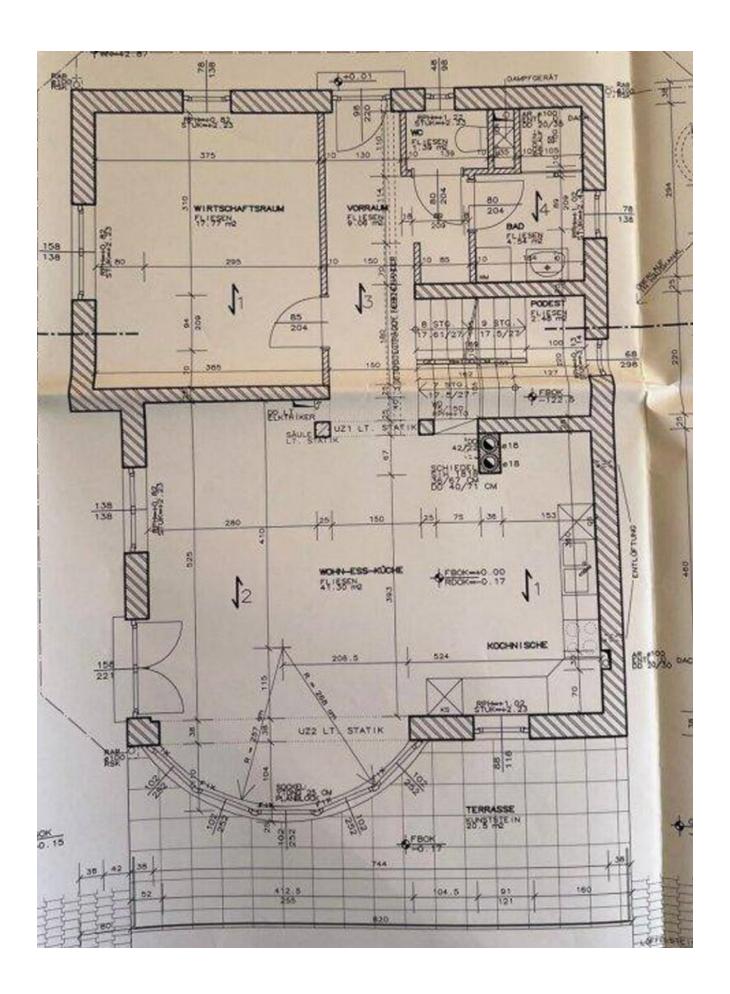


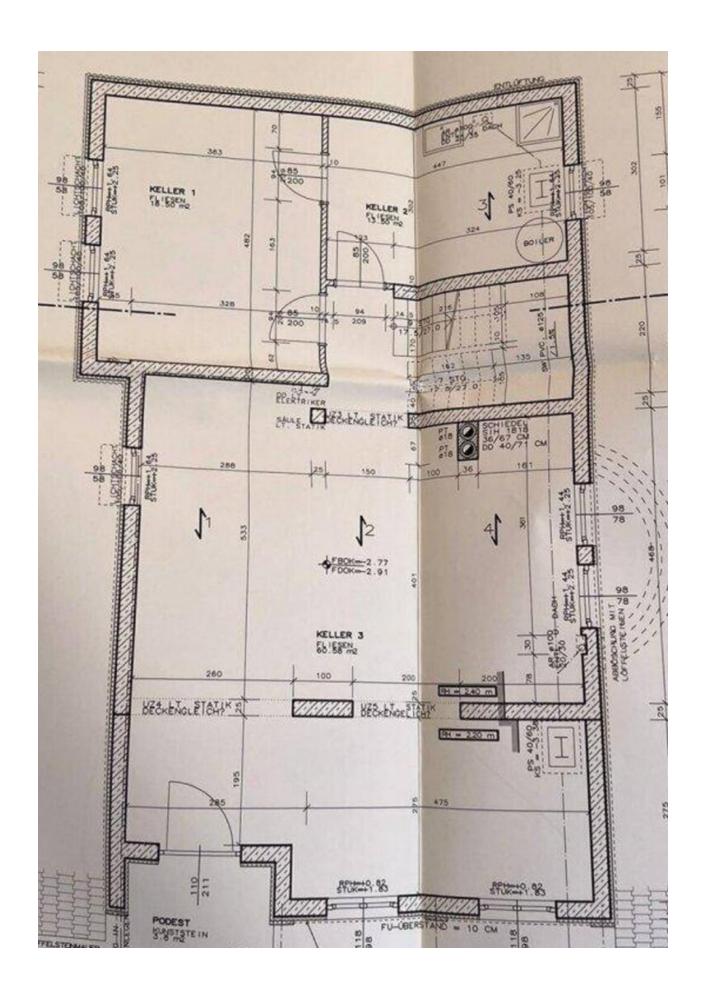


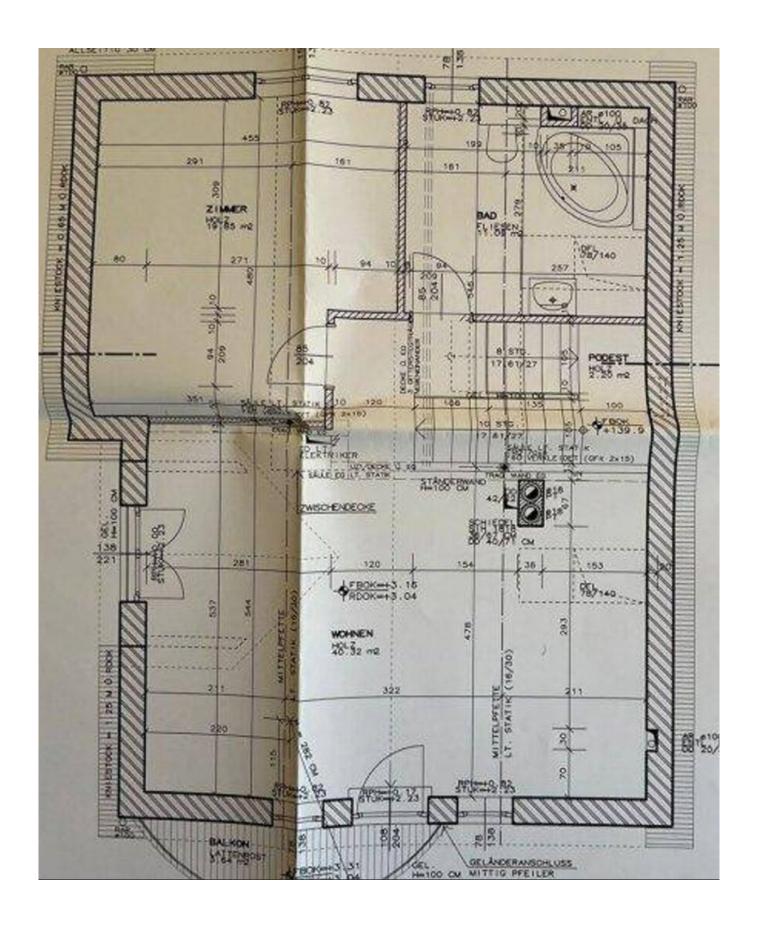


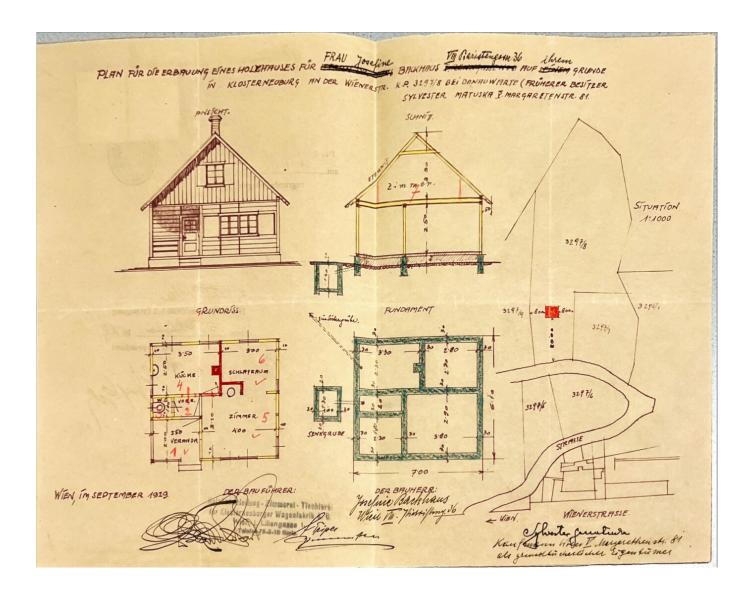












### **Objektbeschreibung**

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück mit Fernblick über Wien.

Das Haus wurde im Jahr 2005 erbaut und erstreckt sich über ca. 271 m² Nutzfläche. Von den großzügigen über 4.500 m² Grund entfallen ca. 650 m² auf den Garten und 3.786 m² auf Waldfläche, was für eine besonders ruhige Umgebung sorgt.

Vom Eingangstor gelangen Sie über einen gepflasterten Treppenweg hangaufwärts zur Eingangstüre im Untergeschoss. Sie betreten hier das Haus direkt in einen großzügigen, ca. 61 m² großen Raum. Insgesamt umfasst das Kellergeschoss drei geflieste Räume auf ca. 96 m². Über eine Treppe gelangen Sie in den hellen Wohnraum im Erdgeschoss. Auf ca. 41 m² lassen sich hier gemütliche Koch-, Wohn- und Essbereiche gestalten. Ein Kachelofen sorgt für einen besonderen Wohnfühlfaktor. Die Wohnküche bietet zudem Zugang zur ca. 21 m² großen Terrasse mit atemberaubendem Ausblick über Wien und die Umgebung, sowie zum Garten und weiter zum eigenen Waldgrundstück. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Das Obergeschoss umfasst einen ca. 40 m² großen Wohnraum mit Balkon, ein weiteres Zimmer sowie ein mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC ausgestattetes Bad.

Die Räume sind besonders hell und bieten allesamt einen wunderschönen Fernblick. Die Wohnräume sind mit schönem Parkettboden versehen, die Nassräume sowie das Untergeschoss sind gefliest. Das Carport direkt neben dem Eingangstür bietet Platz für zwei PKWs.

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Ruhelage umgeben von traumhafter Natur. Am Fuße von Leopoldsberg und Kahlenberg profitieren Sie von ausgiebigen Möglichkeiten zu Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustüre. Trotz dem angenehmen ruhigen Lage im Grünen ist die Wiener Innenstadt innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Für nähere Infos fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertrauliche Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: <u>0670 4039361</u>

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <2.000m Klinik <3.500m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Geldautomat < 2.000m

Bank <2.000m Post <1.000m Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <3.000m U-Bahn <4.500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap