

Familienidylle Nähe Mühlwasser - Einfamilienhaus mit Terrasse, Wohnkeller, Garage & südseitigem Garten



Objektnummer: 7028

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,55 m ²
Nutzfläche:	215,27 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20



















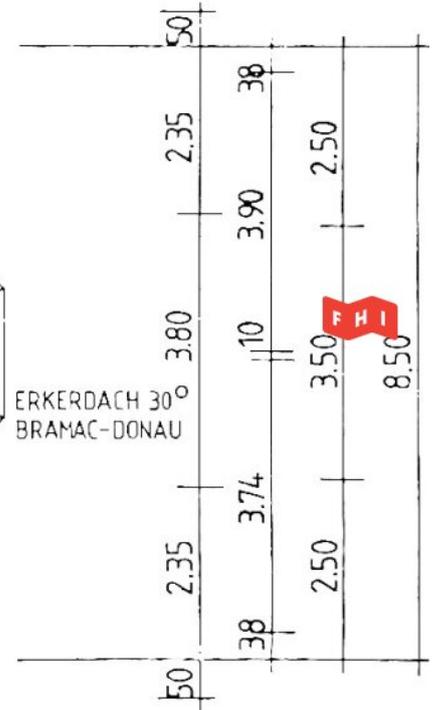
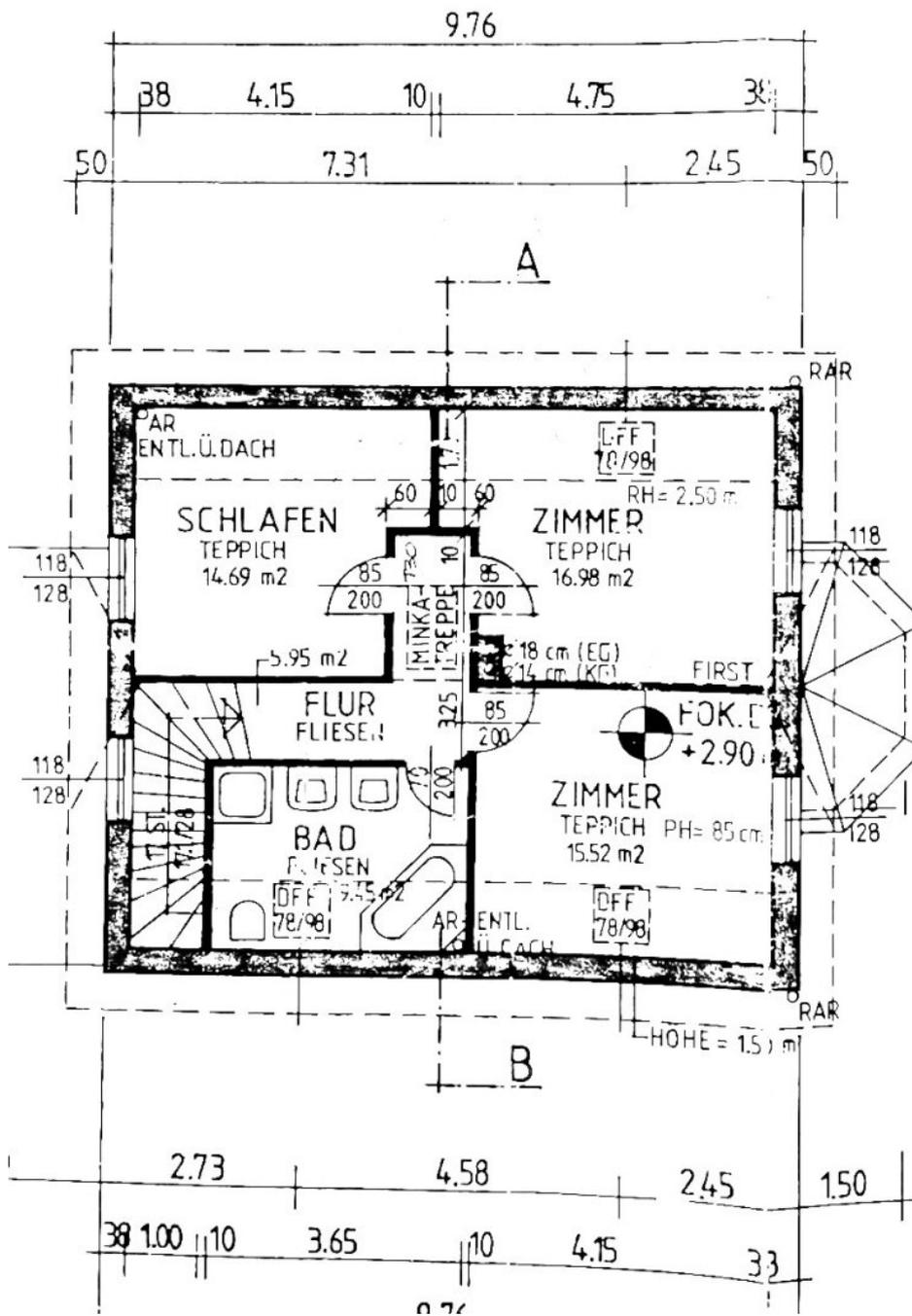




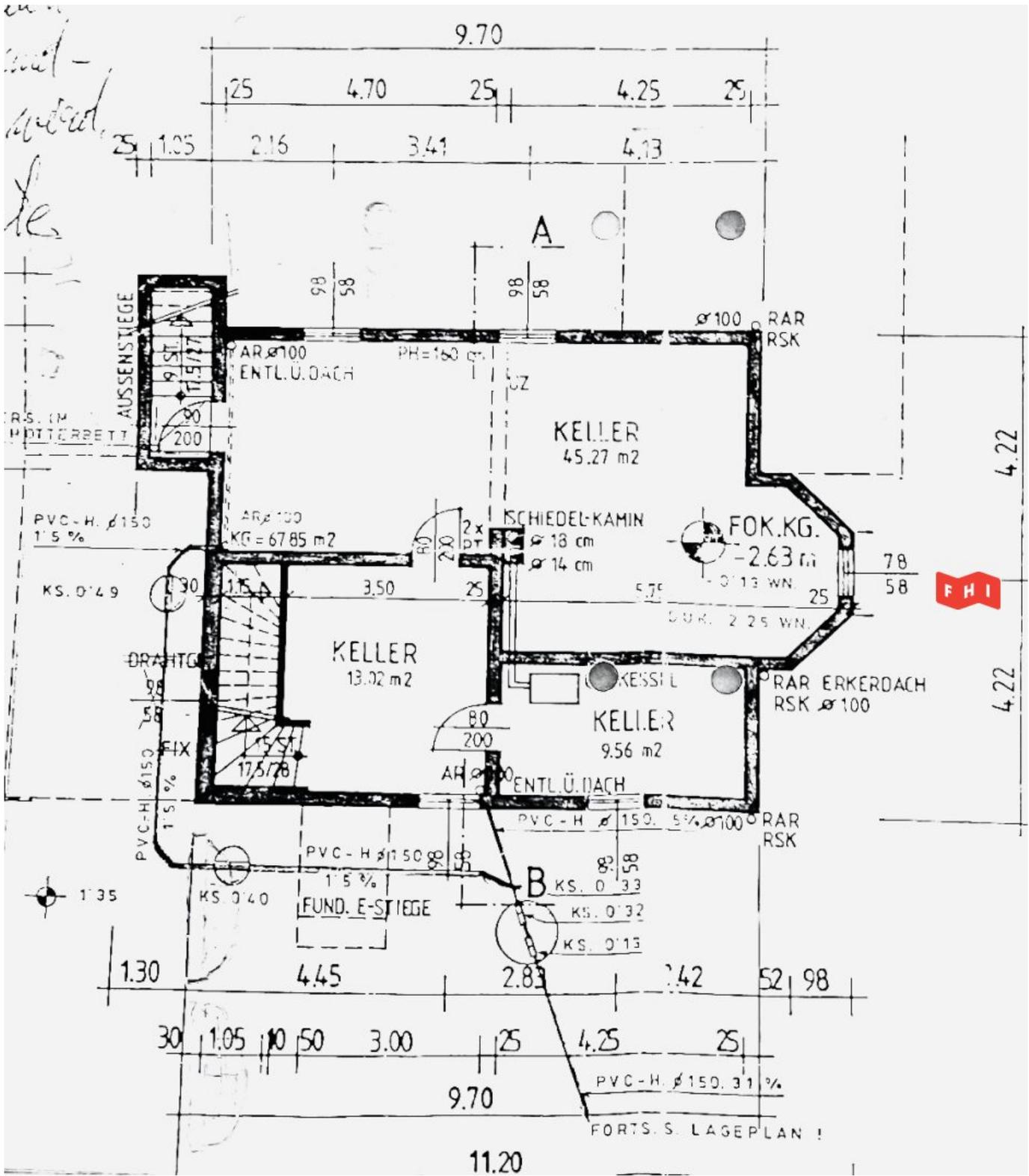








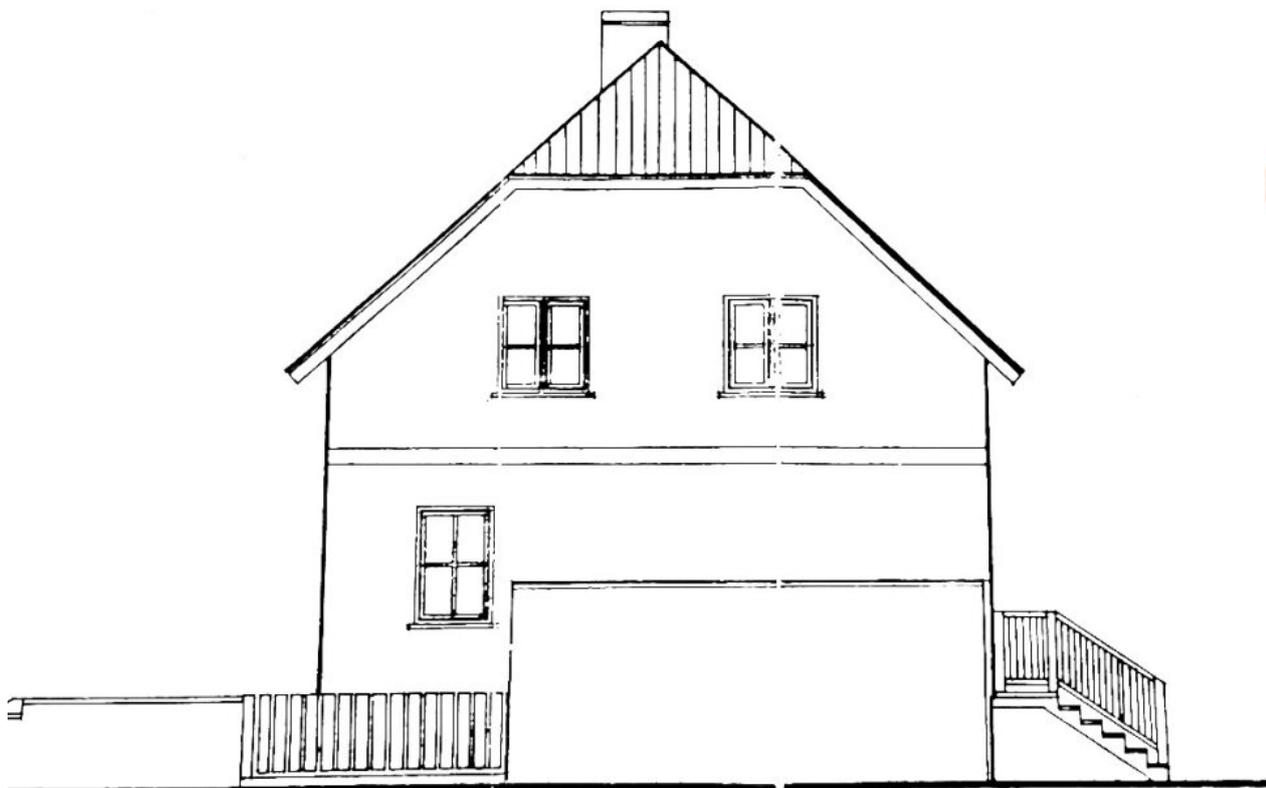
ERKERDACH 30°
BRAMAC-DONAU



WESTANSICHT

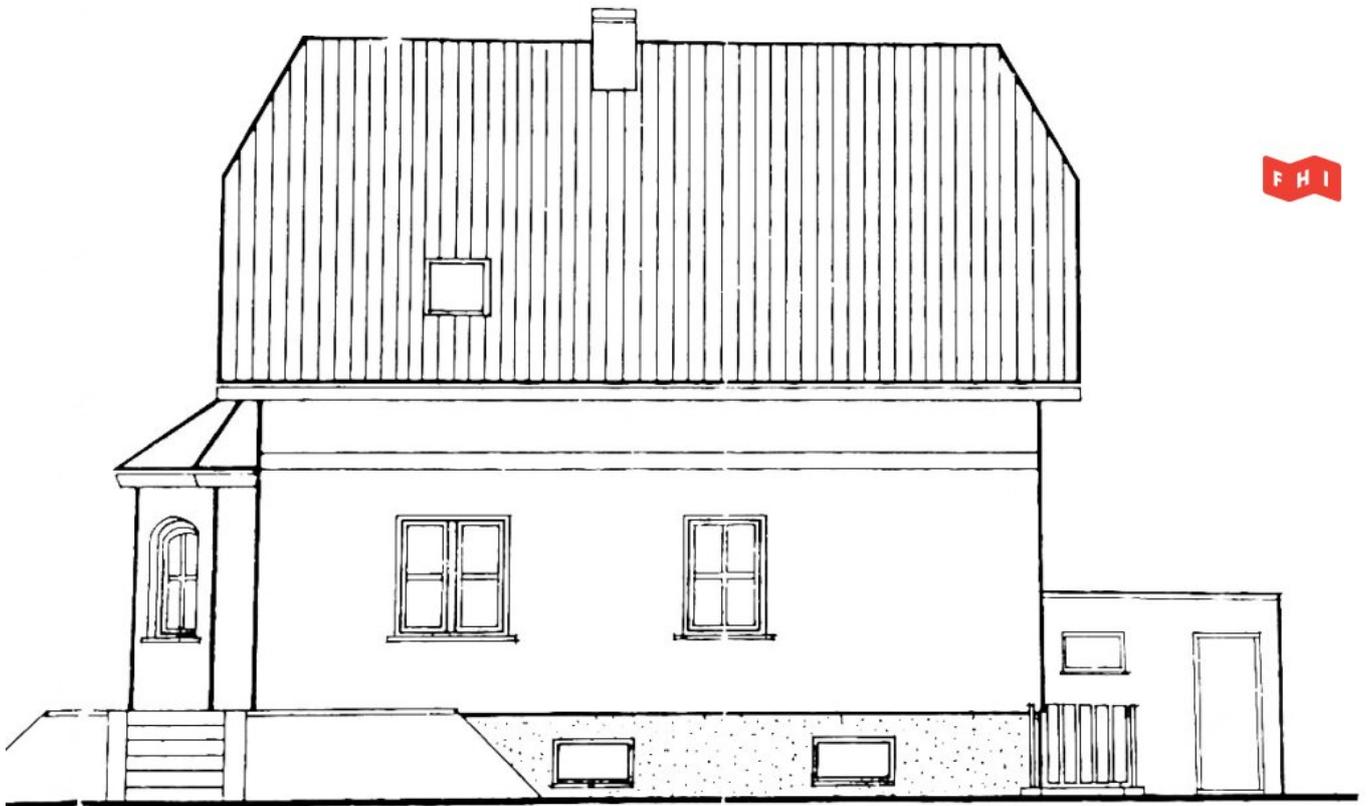


OSTANSICHT

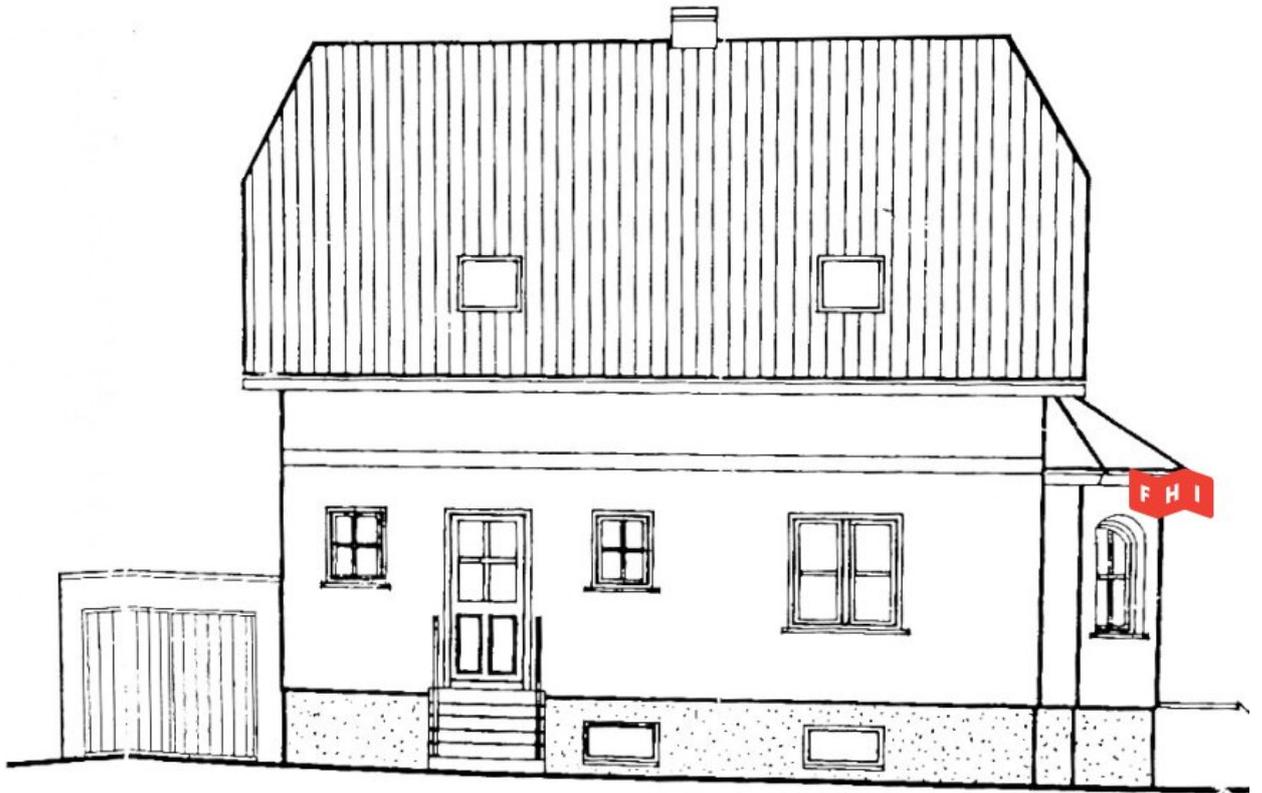


METALLGELÄNDER

SÜDANSICHT



EINFRIEDUNG-STRASSE



NORDANSICHT (STRASSE)

① FUNDAMENTPLATTE

Zementestrich	5,00 cm
PAE-Folie	
Styropor; EPS-F	4,00 cm
Fund.-Platte	25,00 cm
Rollierung	<u>25,00 cm</u>
	59,00 cm

k-Wert=0,76W/m2K

② AUSSENWAND KG.

Kalk-Zementputz	1,50 cm
RASTRA-Element	25,00 cm
Vertikalisolierung mit Isolierschutz	

③ DECKE ÜBER KG.

Belag	1,00 cm
Zementestrich	5,00 cm
TEL-TDPL 35/30	3,00 cm
EPS-F	5,00 cm
ST-Betondecke	<u>20,00 cm</u>
	34,00 cm

k-Wert=0,39W/m2K

④ AUSSENWAND EG., DG.

Kalk-Gipsputz	1,50 cm
RASTRA-Element	38,00 cm
Kalk-Zementputz	2,00 cm
Silikatputz	<u>0,50 cm</u>
	42,00 cm

k-Wert=0,33W/m2K

⑤ DECKE ÜBER EG.

Belag	1,00 cm
Zementestrich	5,00 cm
TEL-TDPL 35/30	3,00 cm
ST-Betondecke	<u>20,00 cm</u>
	29,00 cm

⑥ DACHSCHRÄGE DG.
+ DECKE ÜBER ERKER

Bramac-Donaudachsteine	
Lattung 3/5	3,00 cm
Konterlattung 5/8	5,00 cm
Schalung	2,00 cm
Sparren 5/16 mit TEL-UNI 16	16,00 cm
Klemmfilz ZW 5/8 5/16	5,00 cm
Dampfbremse: HYGRODIODE	
Lattung 3/5	3,00 cm
2xGKF 15 mm	3,00 cm

k-Wert=0,19W/m2K

⑦ ZANGENDECKE DG.

EPV-Platten	5,00 cm
Schalung	2,00 cm
Zangen 5/20 mit 2xWDF 10	20,00 cm
Dampfbremse: HYGRODIODE	
Lattung 3/5	3,00 cm
2xGKF 15 mm	3,00 cm

k-Wert=0,19W/m2K



TRAG. INNENW. KG.

Kalk-Zementputz	1,50 cm
RASTRA-Element	25,00 cm
Kalk-Zementputz	1,50 cm

TRAG. INNENW. EG.

Kalk-Gipsputz	1,50 cm
RASTRA-Element	25,00 cm
Kalk-Gipsputz	1,50 cm

ZWISCHENWAND KG., EG.

Kalk-Gipsputz	1,50 cm
LECA-Steine	10,00 cm
Kalk-Gipsputz	1,50 cm

ZWISCHENWAND DG.

GKF 12,5 mm	1,25 cm
ALU-Ständerwand mit WDF 8	7,50 cm
GKF 12,5 mm	1,25 cm

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes ca. 126,55m² Einfamilienhaus Bj. 1996 mit südseitiger Terrasse (ca.27m²), Wohnkeller (ca. 64m²), Garage (ca. 16,20m²) sowie schönem, ebenen Garten in bester Grünruhelage Nähe Mühlwasser.

Das Objekt ist südseitig ausgerichtet und in Massiv-Bauweise auf ca. 64m² Vollkeller errichtet.

Aufteilung

EG: Diele (10,08m²) mit Garderobe sowie Stiegenaufgang ins OG u. UG, großzügiger Wohn-Essbereich (ca. 35,36 m²) mit Kaminanschluss, sowie Zugang auf die 27,25m² Südterrasse, DAN-Vollholz-Einbauküche mit Essbereich u. Speisekammer, sowie ein separates WC.

OG: Vorraum, drei geräumige Schlafzimmer (ca. 16,98m², 15,52m² & 14,69m²), Fliesenbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC & Doppelwaschbecken, Aufgang zum ausbaubaren Dach- bzw. Spitzboden.

Keller: beheizbarer Wohnkeller komplett mit Laminatboden ausgestattet, Vorraum mit Stiegenabgang, Gästezimmer (ca. 17,86m²) mit Gartenzugang, geräumiger ca. 25m² Wellness-, Hobby- oder Spielraum, Heizungsraum mit Viessmann-Gaszentralheizung mit Warmwasserpufferspeicher, Waschküche u. Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung u. Dusche.

Garage: Die Garage (ca. 16,2m²) mit elektrischem Einfahrtstor ist gartenseitig begehbar.

Ausstattung

Laminat-, u. Fliesenböden, Viessman-Gaszentralheizung mit Warmwasserpufferspeicher, Kaminanschluss im WZ, DAN-Einbauküche mit Vollholzfronten, Klimaanlage im SZ derzeit nicht im Einsatz, Videogegensprechanlage, Garage und 2 zusätzliche Autoabstellplätze, Holz-Isolierglasfenster 2-fach Verglasung, Zugtreppe in begehbaren Spitz- bzw. Dachboden (ca. 15m²), Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung. Dusche im Keller bzw. Geräteraum. begrünte Außenfassade mit Efeu.

Massivbauweise = RASTRA® ist ein Formsystm aus THASTYRON®, einem Leichtbeton, der als verlorene Form für ein Netzwerk aus (bewehrtem) Beton dient, das beim Ausgießen im Inneren entsteht und dem RASTRA® System, die hohe Tragfähigkeit als Wandbaustoff verleiht. THASTYRON® bietet exzellente bauphysikalische Eigenschaften: hohe Wärmeisolierung, Schallabsorption, Feuerfestigkeit, Frostbeständigkeit, geringen Dampfdiffusionswiderstand; alles in einem Element, leicht zu hantieren und mit geringem

Gewicht

Infrastruktur

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (6 Gehminuten oder mit den Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung zur U2 Station Hardeggasse oder zur Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Kagran) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Katholische VS-Hardeggasse VS-Aspern, -Wulzendorfstraße, Langobardenstraße u. -Oberndorfstraße, Bundesreal-Gymnasium Heustadelgasse, MS-Langobardenstraße, Donauspital, Ärztezentren, Spar-, Billa, Hofer u. Donauzentrum), sowie seine zahlreichen u. vielseitigen Natur- u. Freizeitparadiese wie Mühlwasser, Alte Naufahrt, Donauinsel, Alte Donau, Nationalpark Donau-Auen "Lobau", und mehrere Reitställe) laden zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Fahrradfahren, Spaziergänge u. Laufen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt das Mühlwasser zum Spazieren und Verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap