

**Wunderschönes, möbliertes Einfamilienhaus mit schönem Garten, Nähe Alte Donau**



**Objektnummer: 4740**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	67,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



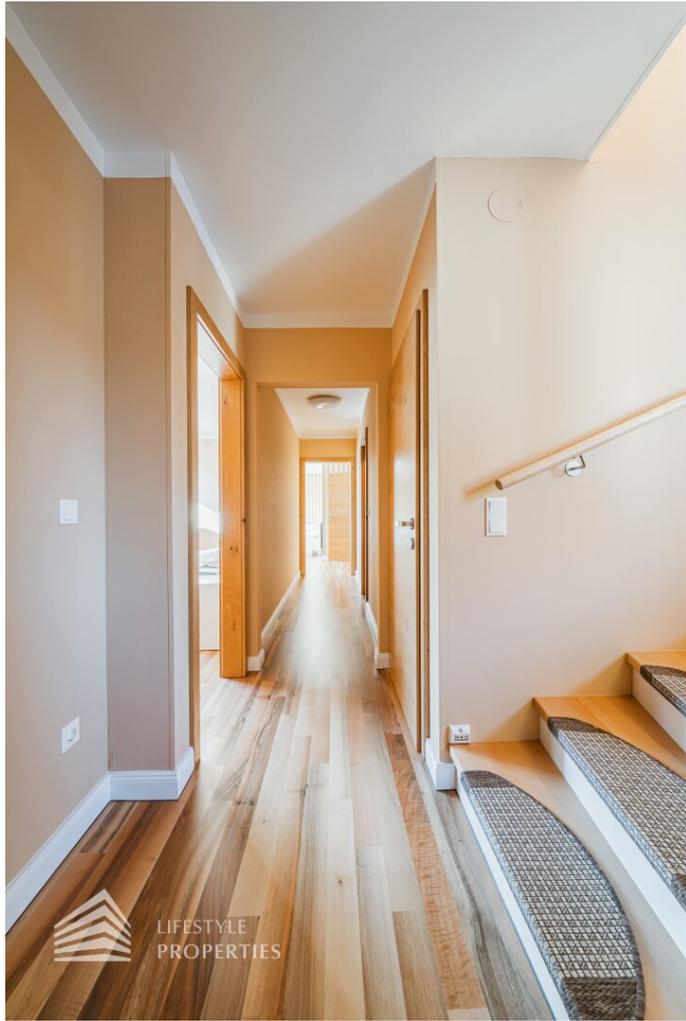
**Christian Kiedl**

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















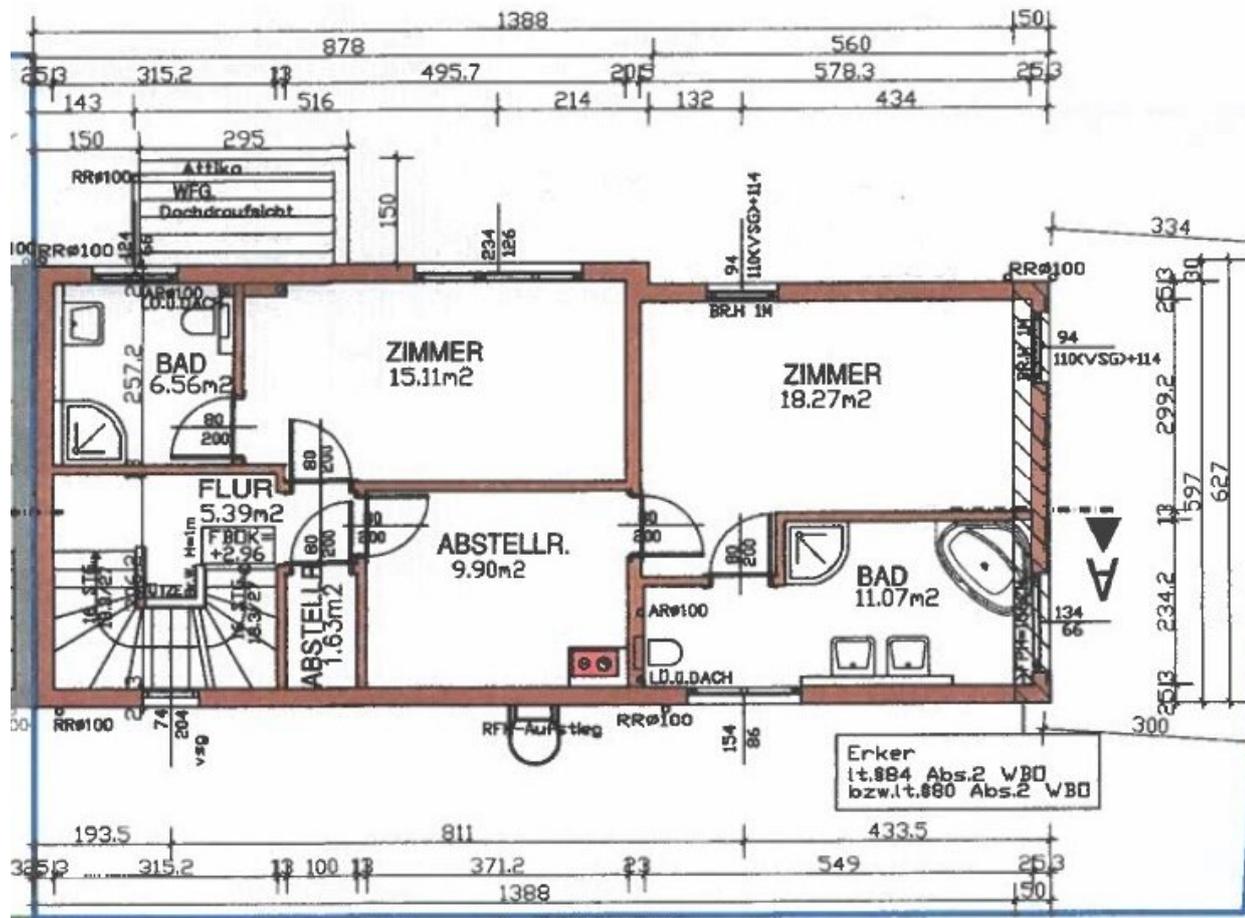






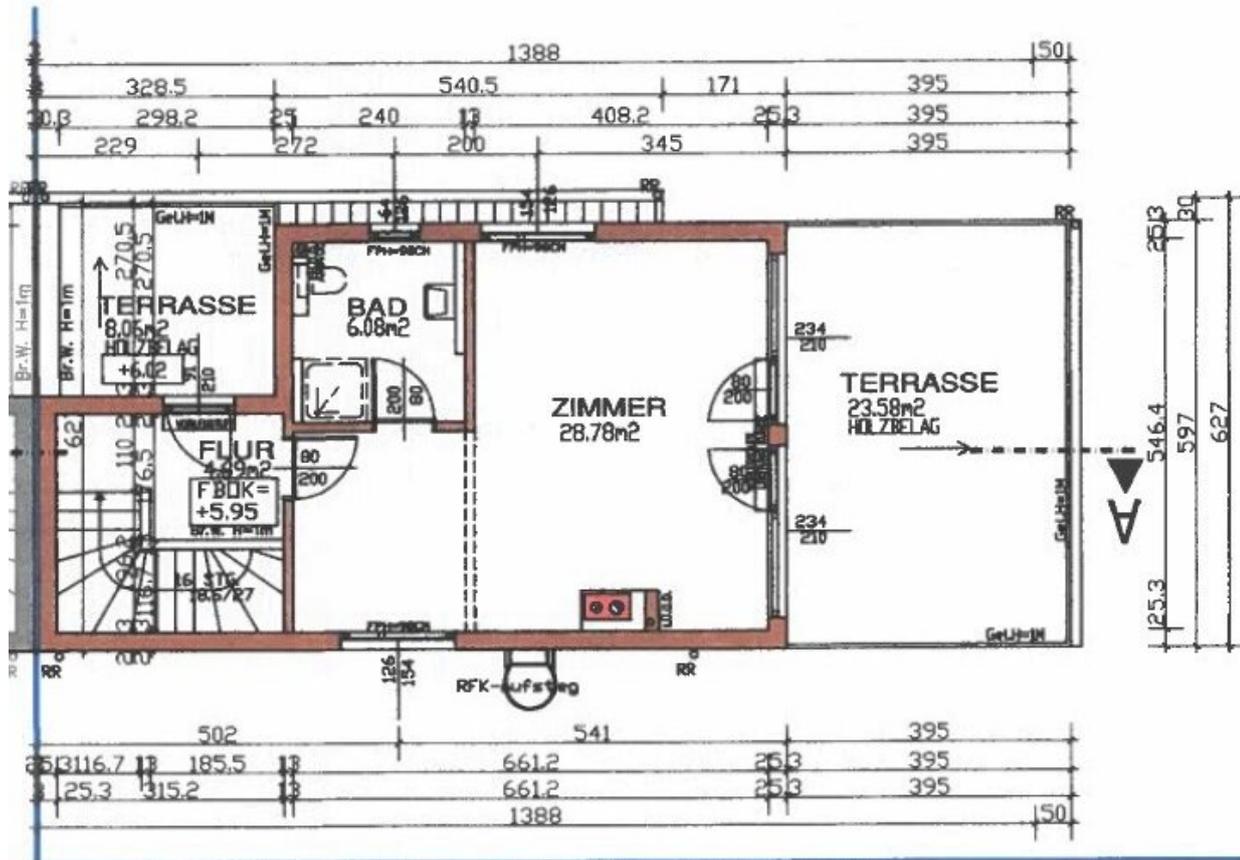






# 1 STOCK

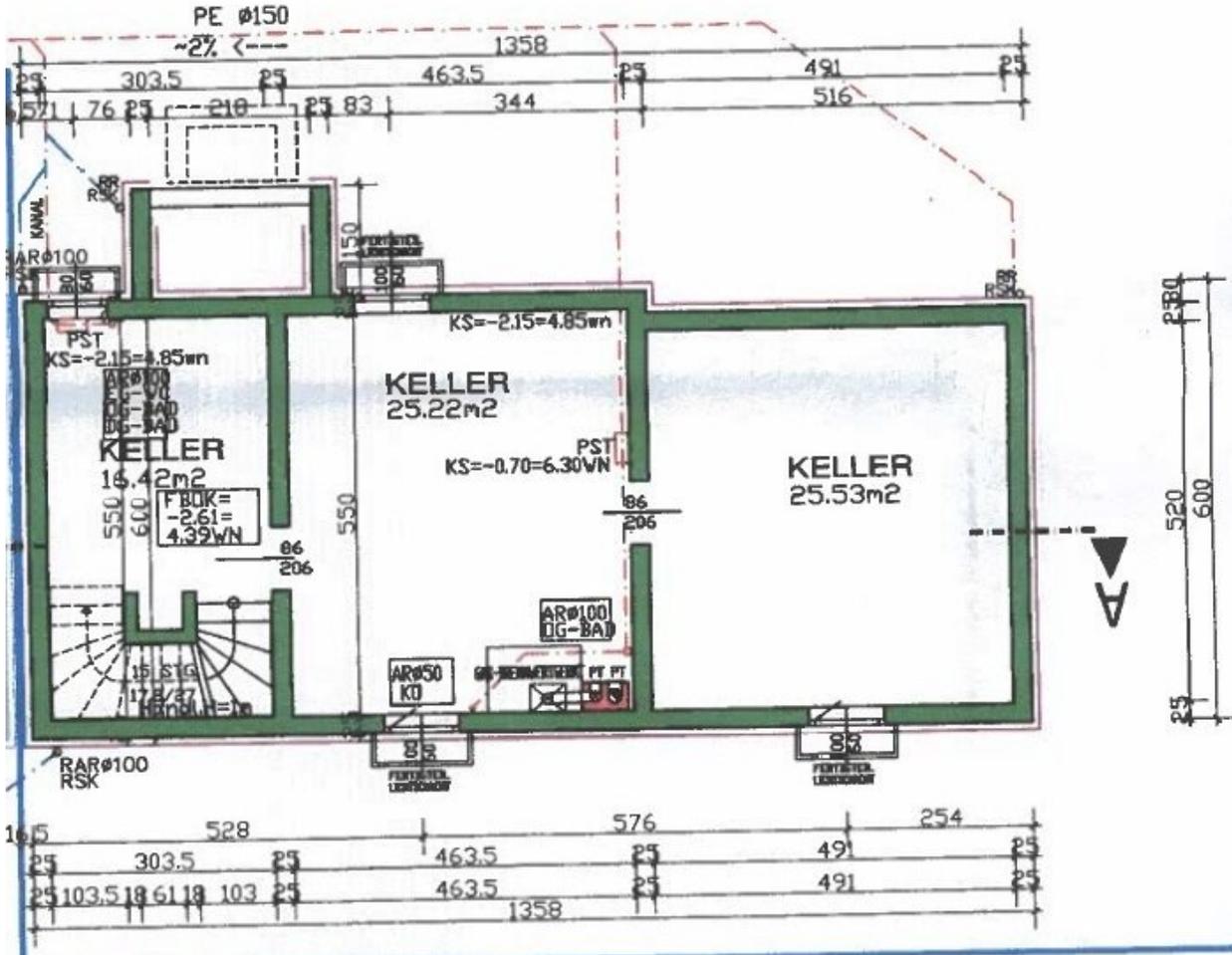
BGF: 88.47 m<sup>2</sup>  
 WF : 67.93 m<sup>2</sup>



## DACHGESCHOSS

	umschlossen	Terrasse
BGF:	54.30 m <sup>2</sup>	32.54 m <sup>2</sup>
WF:	39.55 m <sup>2</sup>	

$i = 6.62\text{WN}$   
 $+4.31\text{WN}$



# KELLER

BGF: 79.93 m<sup>2</sup>  
 NF: 67.17 m<sup>2</sup>

## 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 exklusives 5-Zimmer Einfamilienhaus in bester Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks. **Das Objekt befindet sich auf einen Pachtgrund.**

Die Immobilie wurde im Jahre 2013 erbaut und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 177,95 m<sup>2</sup>, welche auf drei Stockwerke aufgeteilt ist. Zusätzlich verfügt sie über einen traumhaften Garten mit einer Fläche von ca. 195 m<sup>2</sup>. Das Objekt teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Küche, drei Zimmer, vier Bäder, fünf Toiletten, einen Schrankraum, einen Abstellraum sowie einen ca. 80 m<sup>2</sup> großen Keller. Das Objekt wird mit hochwertigen Möbel verkauft. Das Highlight dieser Traumimmobilie ist zweifelsohne der wunderschöne Garten sowie die beiden Terrassen, welche zum Verweilen an der frischen Luft einladen. Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung. Zusätzlich verfügt es über eine Klimaanlage.

Sie betreten das Haus und befinden sich im geräumigen Vorraum, welcher Sie direkt in das ca. 26,82 m<sup>2</sup> große Esszimmer mit Küche führt. Dort treffen Sie auf eine traumhafte Küche, welche mit modernsten Geräten ausgestattet ist und Ihnen viel Stauraum bietet. Des Weiteren verfügt das Esszimmer über einen wunderschönen, weißen Esstisch. Von dort aus gelangen Sie weiter in das ca. 28,15 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, welches durch die vielen Fenster mit Licht durchflutet wird und dadurch sehr hell und einladend erscheint. Sie treffen hier auf eine große Couchlandschaft, von welcher aus sie einen traumhaften Blick in den Garten genießen können. Außerdem ist das Zimmer mit einem schicken TV-Lowboard ausgestattet. In den Garten mit schöner Terrasse gelangen Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine Gästetoilette, welche über ein Waschbecken sowie ein Fenster verfügt.

Über die Treppe, welche sie vom Vorraum aus erreichen, gelangen Sie direkt in das Obergeschoss. Dort treffen Sie auf zwei Zimmer, welche ca. 15,11 m<sup>2</sup> und 18,27 m<sup>2</sup> groß sind, sowie auf zwei Bäder, einen Schrankraum und einen Abstellraum. Über einen Gang treffen Sie linkerhand auf das kleinere der beiden Zimmer. Das Zimmer ist mit einem Doppelbett sowie einem großen Fenster ausgestattet und verfügt über ein eigenes wunderschönes Badezimmer.

Dieses verfügt über eine Badewanne, eine schöne Dusche und einem großen Waschbecken. Das Badezimmer ist in wunderschönen Beige-Tönen gehalten und wirkt sehr einladend. Danach gelangen Sie in das nächste Zimmer, welches auch über ein schönes Doppelbett verfügt und durch die Fenster angenehm hell wirkt. Auch hier treffen Sie auf ein eigenes Badezimmer, welches über eine Badewanne, einem Waschbecken und einer Toilette verfügt. Über die Treppe hinauf gelangen Sie nun ins Dachgeschoss, wo sich auch das wunderschöne, ca. 28,78 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer befindet. Wenn Sie das Zimmer betreten, werden Sie vom Charme dieses Zimmers begeistert sein. Der Raum hat einen direkten Zugang auf die ca. 23,58 m<sup>2</sup> große Terrasse. Die traumhafte Terrasse ist mit wunderschönen Terrassendielen verlegt worden und bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Hier können Sie die frische Luft genießen und vom Alltag abschalten. Das Schlafzimmer verfügt über ein traumhaftes Rundbett und einem eleganten Couchsessel. Der Raum ist angenehm lichtdurchflutet und bietet einen traumhaften Ausblick. Das Schlafzimmer besitzt außerdem auch über ein eigenes, wunderschönes Badezimmer. Dieses ist mit wunderschönen, dunklen Fliesen ausgekleidet und besitzt eine Toilette, eine große Dusche, eine Badewanne, einen Handtuchtrockner und ein stilvolles Waschbecken. Im Dachgeschoss befindet sich außerdem noch eine weitere ca. 8,06 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Im Keller angelangt, treffen Sie auf eine große Waschküche und ein entzückendes Gästezimmer. Hier steht Ihnen ein kleines Bett und ein Nachttisch zur Verfügung. Auch ein kleines, nettes Badezimmer ist vorhanden. Dort befindet sich eine kleine Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Das Bad ist in einem schlichten Weiß gehalten. Die Lage und die Infrastruktur dieses Hauses könnten nicht besser sein! Die Alte Donau befindet sich nur wenige Minuten von Ihnen entfernt. Dort befinden sich wunderschöne Badestrände und Freibäder. Auch die sportlichen Aktivitäten kommen nicht zu kurz: Stand Up Paddling, Boot fahren, Surfen, Segeln usw. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle „Friedstraße“ (20 A), die U-Bahn-Station „Neue Donau“ (U6) und sämtliche Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Volksschulen, Mittelschulen und Gymnasien sind in der Nähe auffindbar.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen 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!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap