

Architektenhaus mit Lift auf Pachtgrund



Objektnummer: 6289

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pichelwangergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	310,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

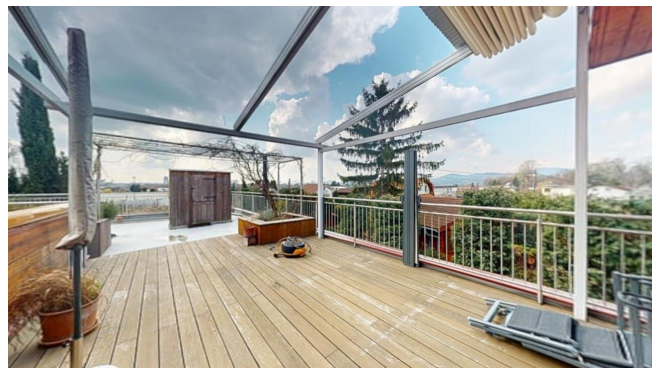


Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

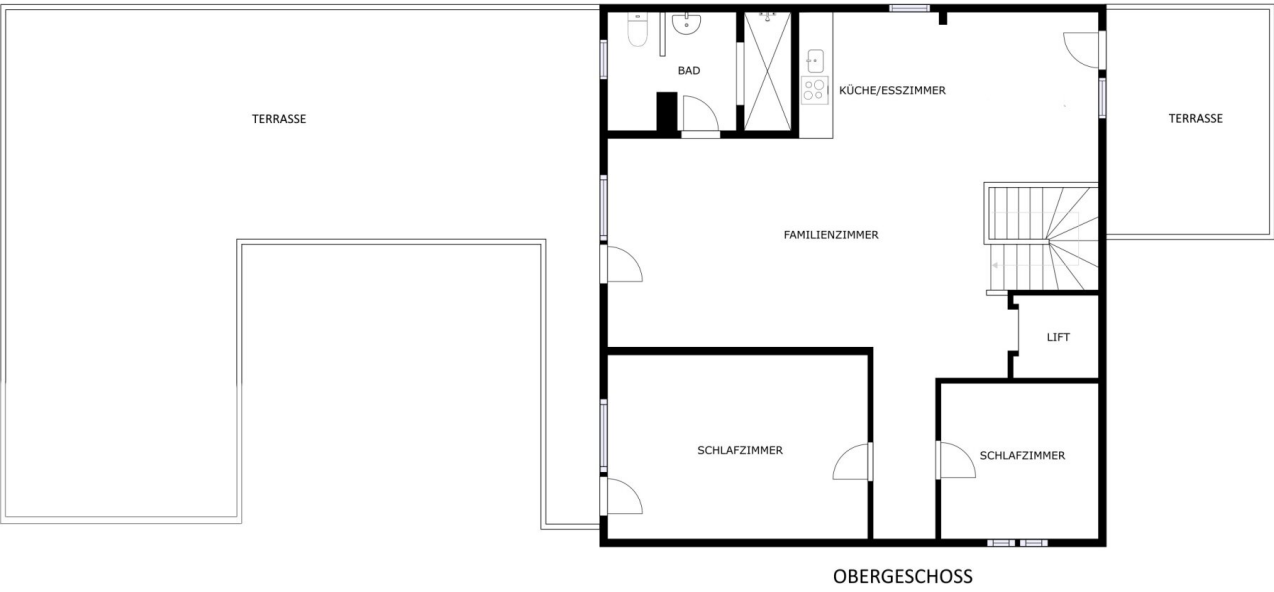












Objektbeschreibung

Traumhaftes Architektenhaus mit Wintergarten, Dachterrasse, Lift, PV-Anlage & mehr!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet hochwertigen Wohnkomfort mit technischer Raffinesse – auf ca. 310 m² Wohnfläche und zwei großzügigen Ebenen erwartet Sie ein Zuhause der besonderen Art. Das ursprünglich in den 1970er Jahren geplante Architektenhaus wurde ab 2012 umfassend modernisiert und mit zahlreichen durchdachten Extras ausgestattet.

Highlights auf einen Blick:

- **Moderne Wärmepumpenheizung** (2013) mit Fußbodenheizung & Zusatzkamin
- **Photovoltaikanlage (2023)** mit 26 Modulen, 15 kWh Speicher & E-Ladestation
- **Dachterrasse mit Weitblick**, automatischer Pergola und Hochbeeten
- **Großzügiger Wintergarten** mit Pflanzeninsel, elektrischer Beschattung & Heizung
- **Barrierefrei dank Lift** (Erdgeschoss bis Obergeschoss)
- **Fitnessraum & vorbereiteter Poolbereich (technisch vollständig ausgestattet)**
- **3 Badezimmer**, davon eines mit Whirlpool & Regendusche
- **Homeoffice-Möglichkeit**, separate Arbeitsbereiche
- **Voll ausgestattete Wohnküche im OG**, zusätzlich Küche im EG
- **Automatische Gartenbewässerung mit Grundwasserpumpe**
- **Sicherheit & Komfort**: Video-Türsystem, SAT, WLAN im ganzen Haus

Pacht:

Das Grundstück gehört dem Stift Klosterneuburg, welches für die bestehenden 1.130m² Grundstücksfläche eine monatliche Pacht von ca. 1.200€/Monat einhebt. [Vorschreibung und Pachtvertrag werden bei Bedarf dann gerne im Anschluss an eine Besichtigung zur Verfügung gestellt]

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage in Ihrem persönlichen Expose.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap