

## Architektenhaus mit Lift auf Pachtgrund



**Objektnummer: 6338**

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	350,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

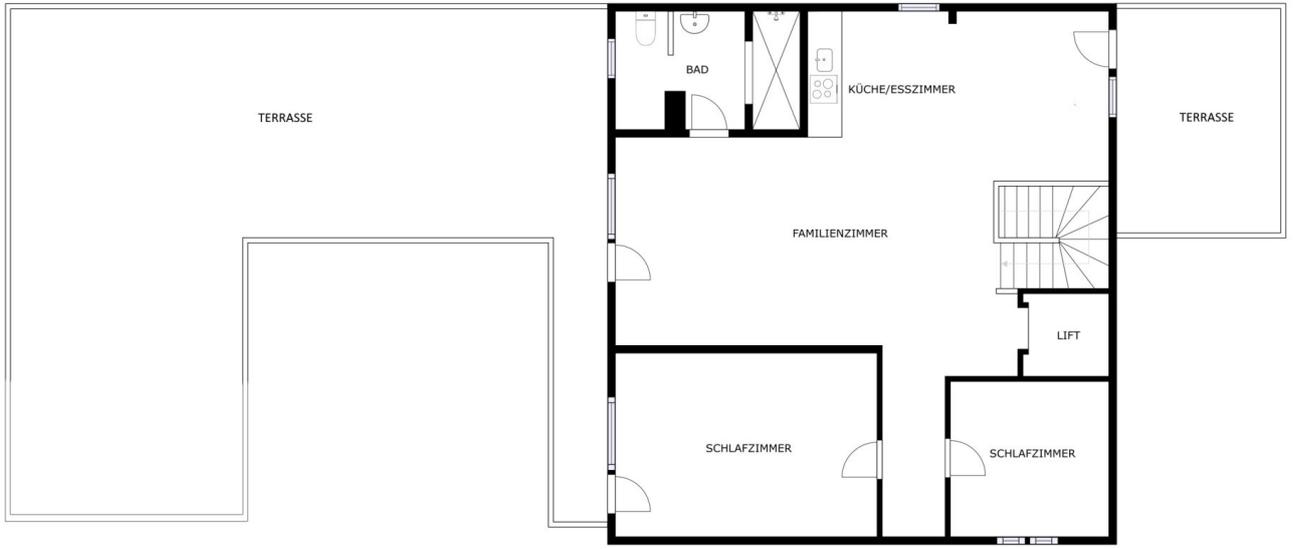












OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

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

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet hochwertigen Wohnkomfort mit technischer Raffinesse – auf ca. 310 m<sup>2</sup> 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 1.130m<sup>2</sup> 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](mailto: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