

**MODERNES ARCHITEKTENHAUS MIT DACHTERRASSE,
WEINKELLER UND WIENBLICK IN 1130 WIEN ZU
KAUFEN!**



Objektnummer: 338618593

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

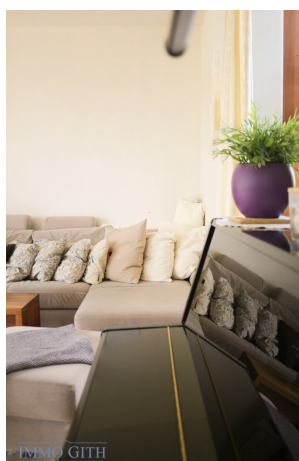


Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7

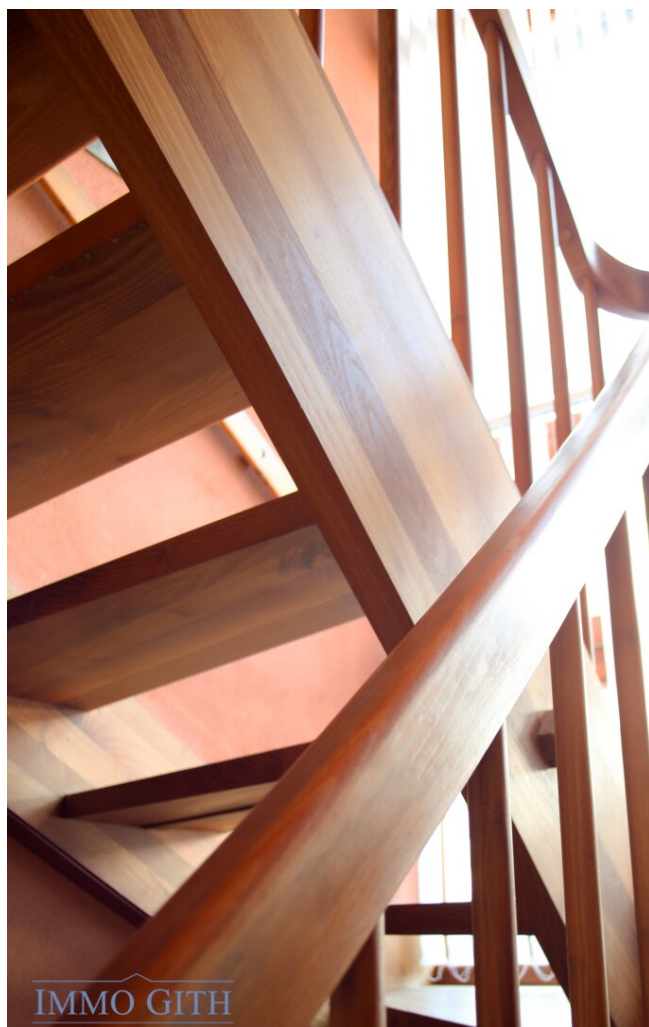


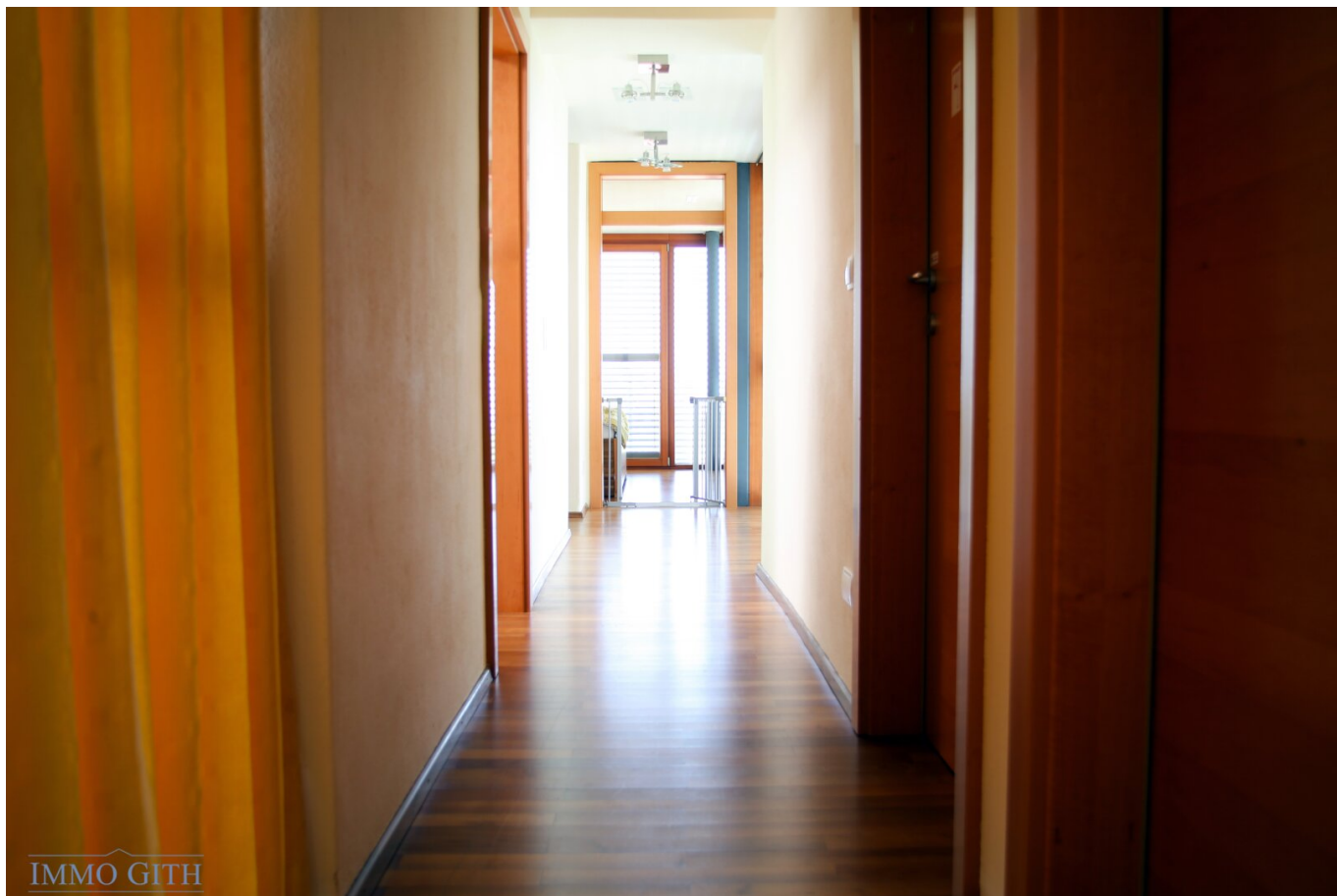


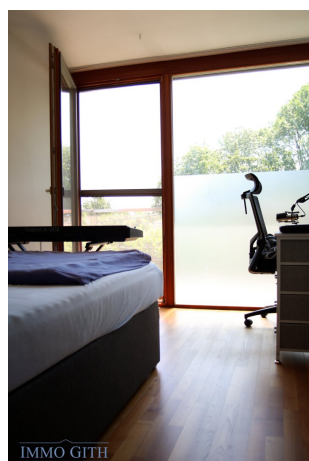








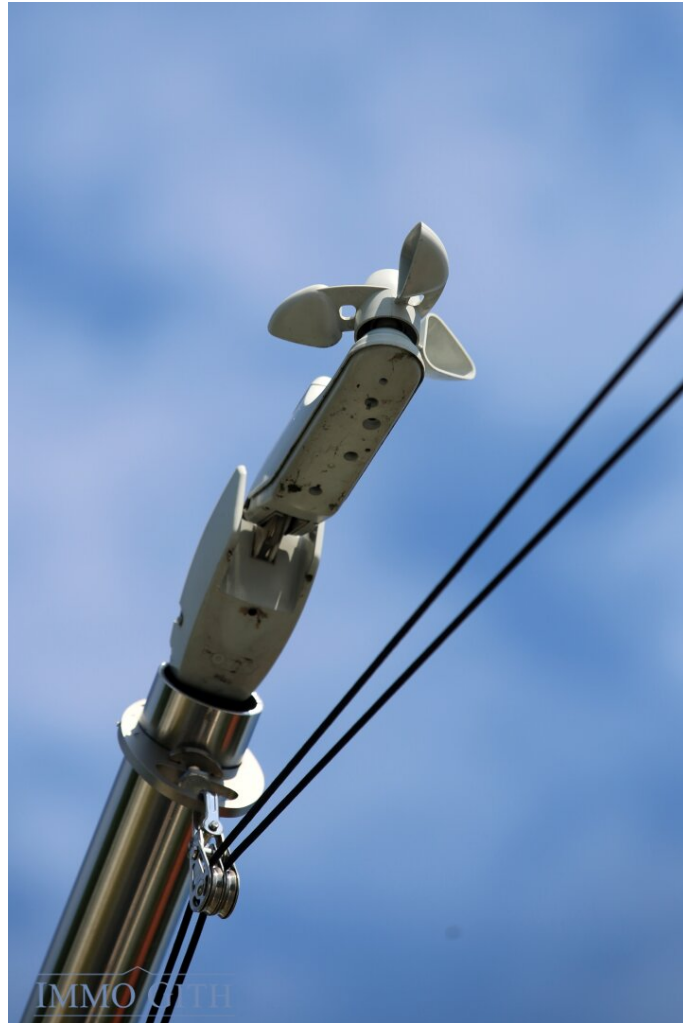




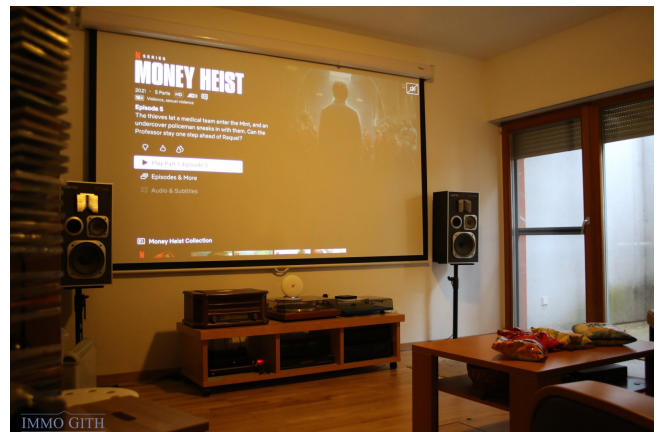


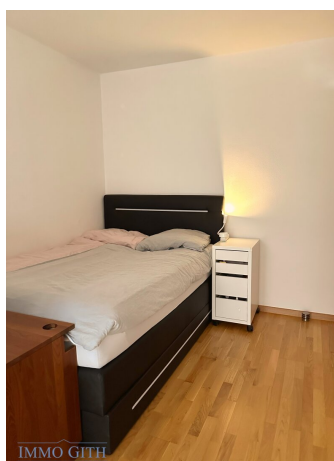




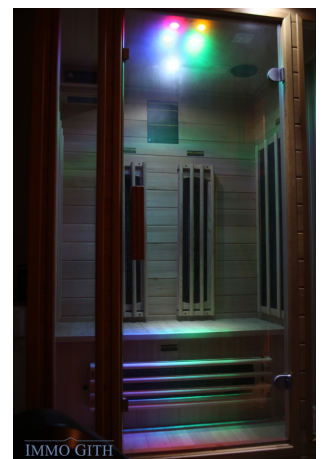


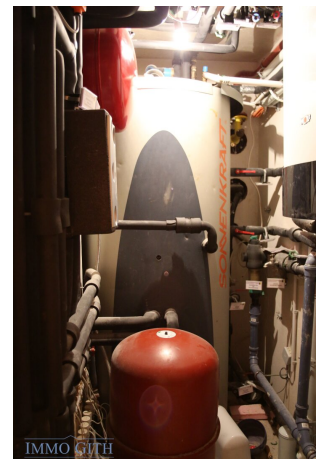










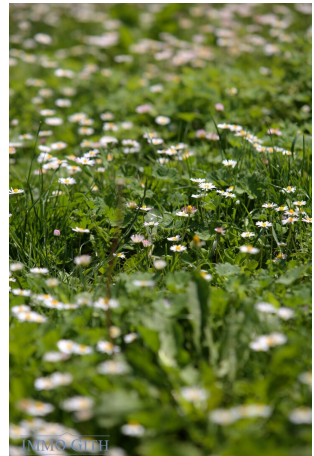




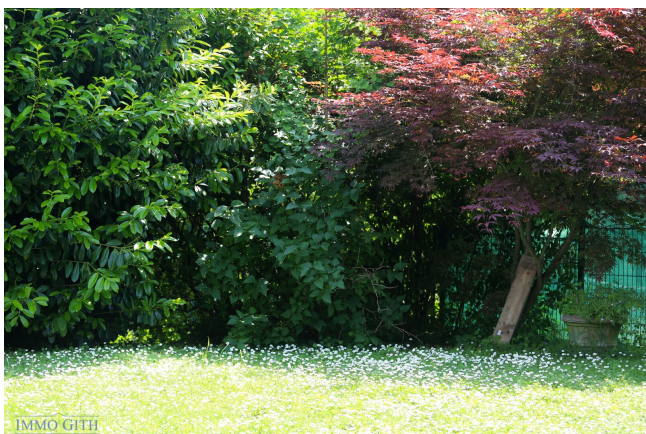
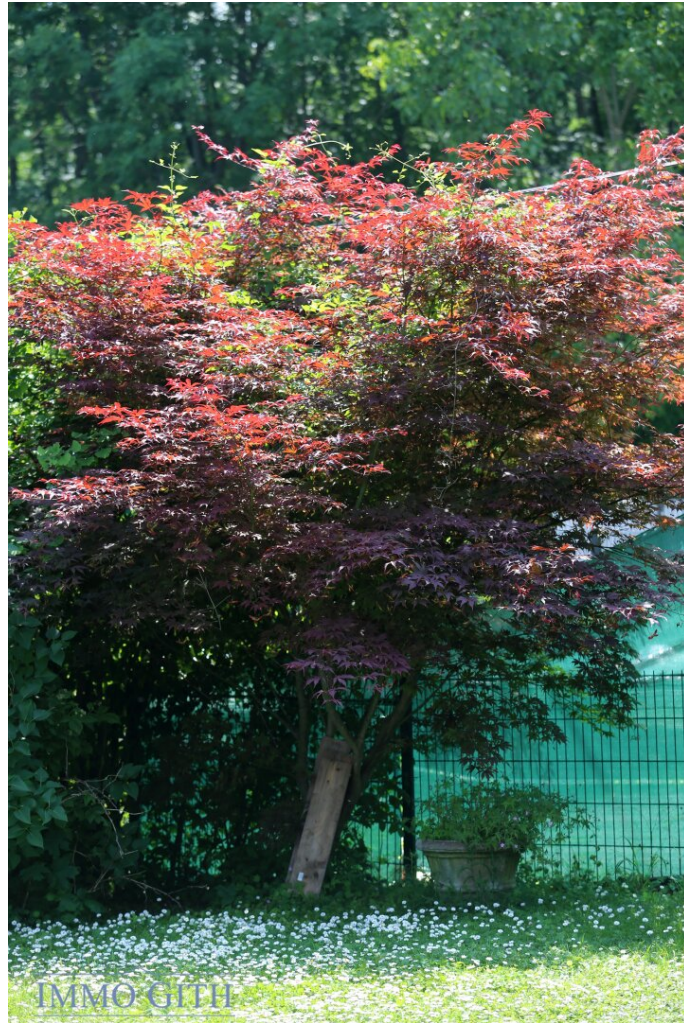
















Objektbeschreibung

MODERNES ARCHITEKTENHAUS MIT DACHTERRASSE, WEINKELLER UND WIENBLICK – TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS IN 1130 WIEN ZU KAUFEN!

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – **Am Meisenbühel im grünen und ruhigen 13. Bezirk, unweit des Lainzer Tiergartens** – gelangt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit rund **240 m² Wohnfläche, Dachterrasse mit Wienblick, stilvollem Weinkeller und Garten** auf einem **großzügigen Kleingarten-Grundstück (Doppelparzelle mit gekuppelter Bauweise IM EIGENTUM!)** zum Verkauf.

Die Kombination aus hochwertiger Bauweise, durchdachter Architektur und der idyllischen Lage macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Platzbedarf und Sinn für stilvolles Wohnen.

Weitere Informationen zum Verein Meisenbühel finden Sie unter: www.meisenbuehel.at

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. **680 m²**, davon ca. **300 m² Garten**
- Wohnfläche: ca. **240 m²** auf **3 Ebenen inkl. Wohnkeller**
- **5 Zimmer** (inkl. **4 Schlafzimmer**)
- **2 Bäder, 3 WCs**
- **Baujahr: 2006**
- **Südseitige Ausrichtung**, Dachterrasse mit Wienblick
- **Carport**
- **Besonderheiten:** Weinkeller, Infrarotkabine, überdachte Gartenlaube, Dachterrasse mit Sonnensegel, Raffstores, Lehmputz für gesundes Raumklima, zentrale Staubsauger-Anlage etc.

Raumaufteilung – Details laut beiliegendem Grundriss:

Erdgeschoss (ca. 75m² WNF):

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur **überdachten Terrasse**, moderne Küche, offenes Raumkonzept mit viel Licht durch große Fensterflächen (Süd- und Ostseite), Gäste-WC.

Obergeschoss (ca. 73m² WNF):

4 helle Schlafzimmer, hochwertiges Badezimmer mit WC, zusätzliche Toilette. Die südliche Ausrichtung und die großflächigen Fenster mit Raffstores sorgen für angenehmes Licht und Privatsphäre.

Wohnkeller (ca. 91m² WNF):

Stilvoller **Weinkeller**, **Infrarotkabine**, Haustechnikraum, zwei großzügige Räume mit Lichtschächten und zwei Treppenabgängen – ideal als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer.

Bauweise & Technik:

- Massivbau: betonierter Wohnkeller, Ziegel im EG/OG
- **Fußbodenheizung auf allen Ebenen**
- **Gasbrennwerttherme + Solaranlage (10 m² Kollektorfläche)**
- **1.000 Liter Pufferspeicher** für effiziente Warmwassernutzung
- **16 cm Mineralschaumdämmung**
- Fenster: südseitig zweifach / ostseitig dreifach verglast
- **Innenwände mit Lehmputz** für ökologisches Raumklima
- **Getrennte Stromkreise**, Drainagierung ums Haus

Besondere Highlights:

- **Dachterrasse mit Wienblick**, beschattet durch **Sunsquare-Sonnensegel**
- **Überdachte Terrasse zum Garten**

- **300 m² Garten** mit **überdachter Gartenlaube**
- **Carport**
- Hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise

Die Kosten:

Der Kaufpreis beträgt € 1.650.000,-

Die Kaufnebenkosten betragen ca. 9 % d. Kp. inklusive 3,6 % Maklerhonorar.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in bester Hietzinger Grünruhelage zeigen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap