Ihr Traumhaus in Wien: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Swimmingpool!



Objektnummer: 84863

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Promenadeweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Garten:	400,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	185,53 €
USt.:	18,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH



































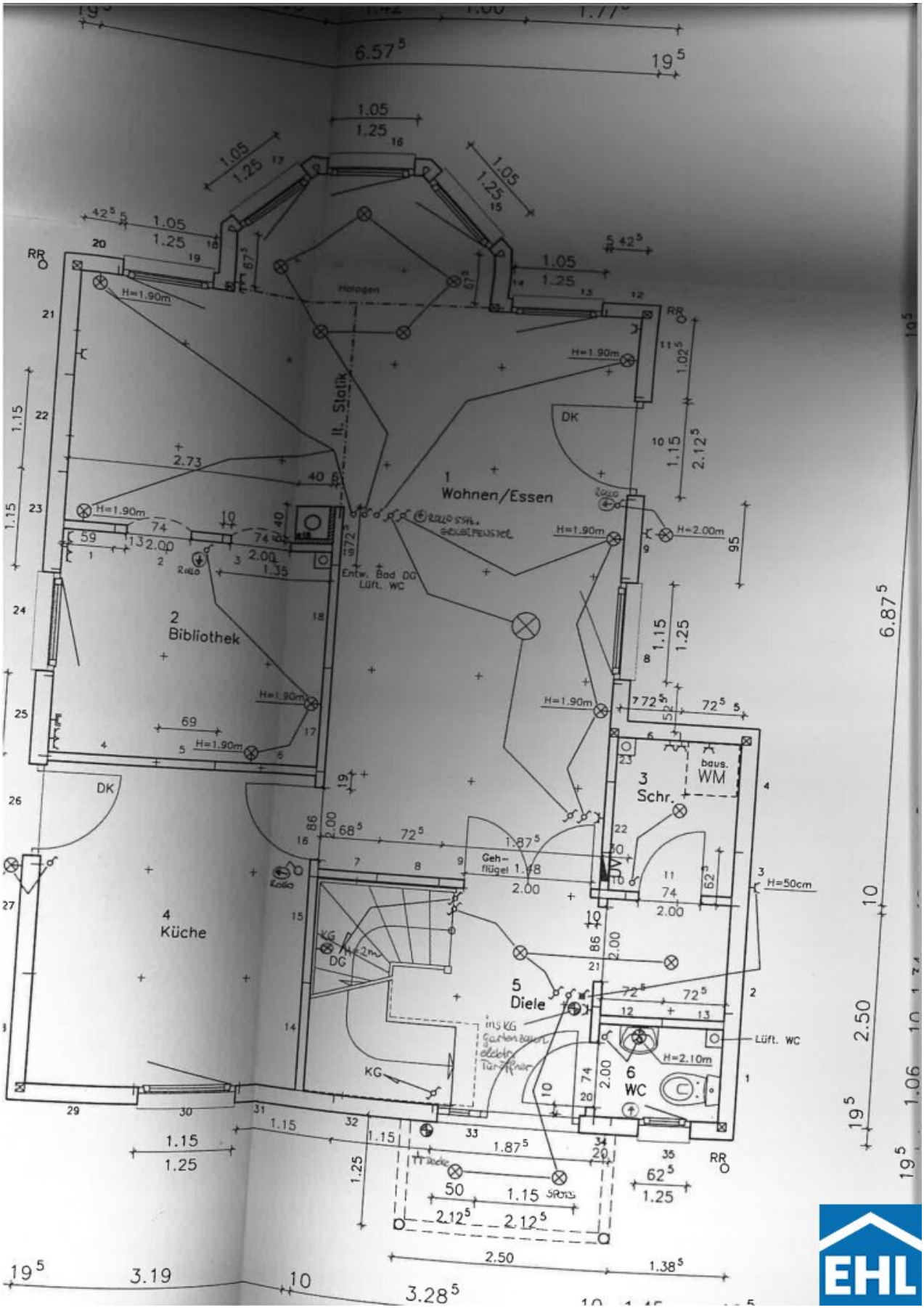


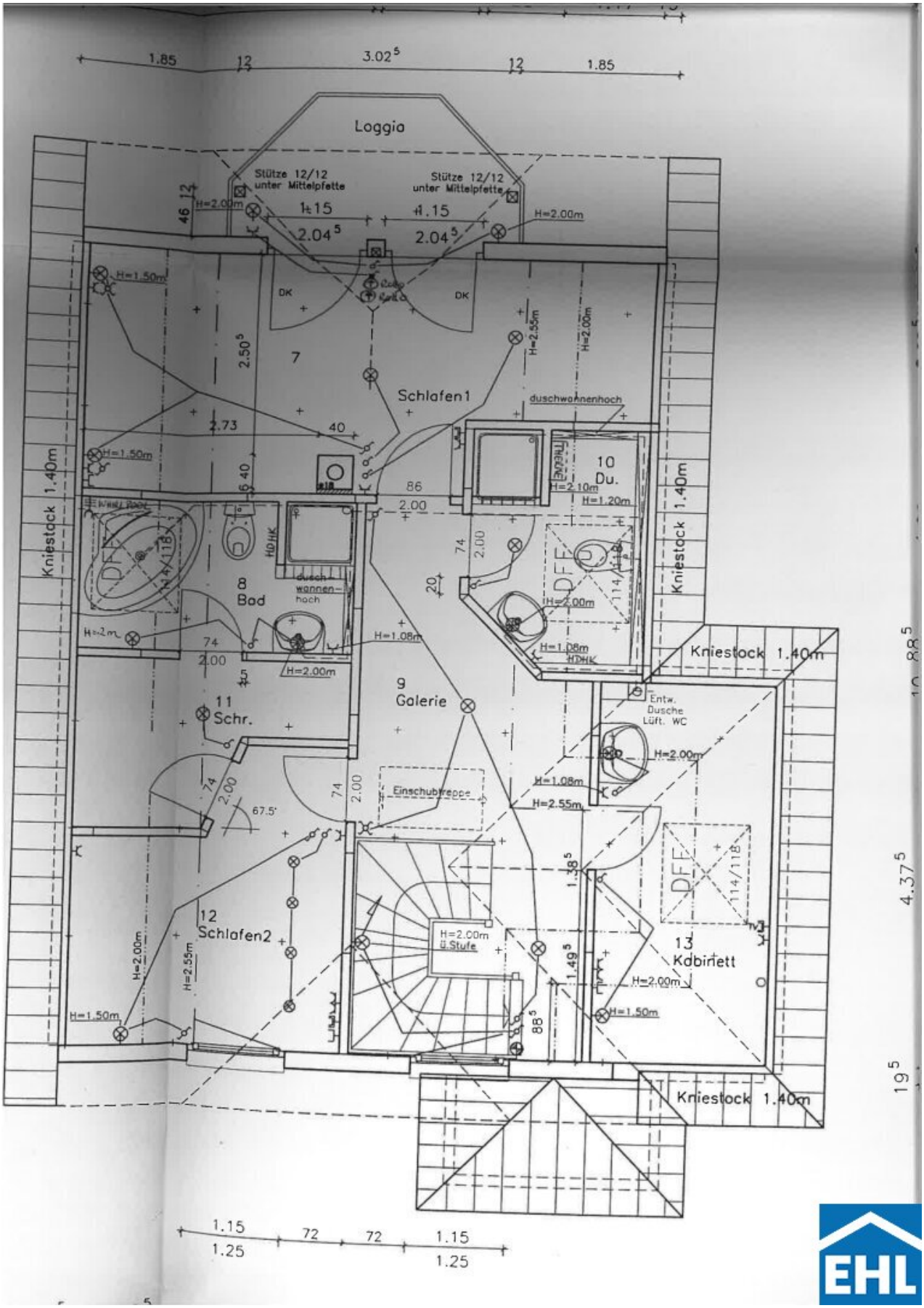


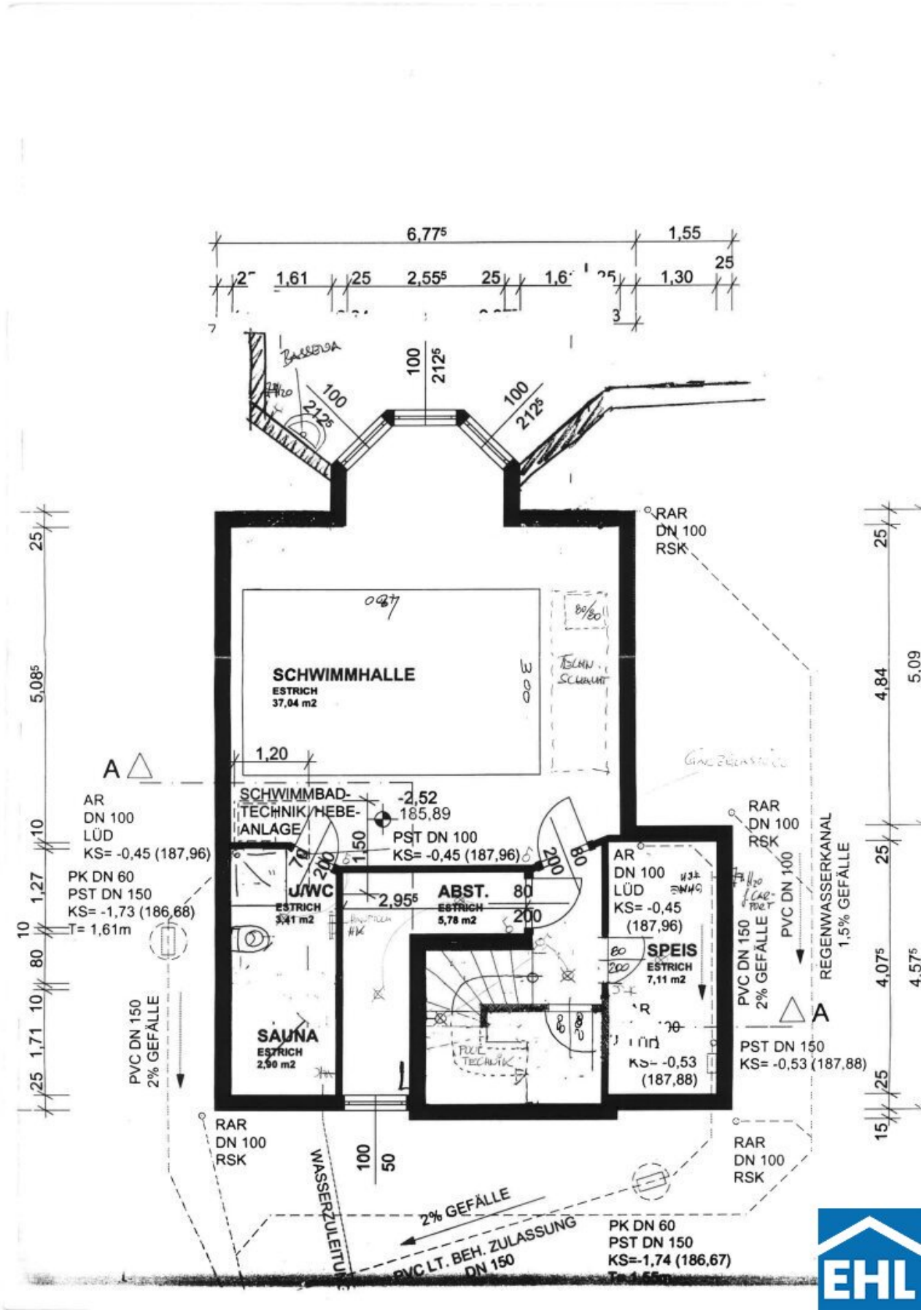





EHL


1
Wohnen/Essen
2
Bibliothek
3
Schr.
WM
4
Küche
5
Diele
6
WC
DK
Halogen
lt. Statik
Entw. Bad DG
Lüft. WC
Geh-
flügel
Lüft. WC
H=1.90m
H=2.00m
H=2.10m
H=50cm
KG
DG
RR


Loggia
Stütze 12/12
unter Mittelpfette
Stütze 12/12
unter Mittelpfette
Schlafen1
duschwannenhoch
10
Du.
8
Bad
9
Galerie
11
Schr.
12
Schlafen2
13
Kabinett
Einschubtreppe
Entw.
Dusche
Lüft. WC
Kniestock 1.40m
Kniestock 1.40m
Kniestock 1.40m
DK
DK
DFE
DFE
H=2.00m
H=1.50m
H=1.08m
H=2.55m
H=2.10m
H=1.20m
1.85
3.02⁵
1.85
2.04⁵
2.04⁵
2.50⁵
2.73
4.37⁵
1.15
1.25
72
72
1.15
1.25


SCHWIMMHALLE
ESTRICH
37,04 m2
SCHWIMMBAD-
TECHNIK/HEBE-
ANLAGE
-2,52
185,89
PST DN 100
KS= -0,45 (187,96)
U/WC
ESTRICH
3,41 m2
ABST.
ESTRICH
5,78 m2
SAUNA
ESTRICH
2,90 m2
SPEIS
ESTRICH
7,11 m2
AR
DN 100
LÜD
KS= -0,45
(187,96)
PK DN 60
PST DN 150
KS= -1,73 (186,68)
T= 1,61m
RAR
DN 100
RSK
PVC DN 150
2% GEFÄLLE
PVC DN 100
REGENWASSERKANAL
1,5% GEFÄLLE
PST DN 150
KS= -0,53 (187,88)
WASSERZULEITUNG
2% GEFÄLLE
PVC LT. BEH. ZULASSUNG
DN 150
PK DN 60
PST DN 150
KS=-1,74 (186,67)

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus im Herzen von Wien! Dieses exquisite Einfamilienhaus im begehrten 17. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 190 m², sondern auch alles, was das Herz begehrt.

Diese Immobilie ist eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft und die Ihrer Familie. Mit vier gut geschnittenen Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Wohnideen kreativ umzusetzen. Mit zwei Badezimmern und der großzügigen Küche steht dem entspannten Familienleben nichts im Weg. Das gepflegte Haus wird vom Eigentümer in den nächsten Wochen saniert. Es werden unteranderem die Bäder erneuert sowie der Bodenbelag ausgetauscht.

Ob als gemütliches Familiennest oder stilvolles Home-Office, hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. In den kälteren Monaten sorgt ein Kamin im Wohnzimmer für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Im Sommer bietet der hauseigene Pool für angenehme Abkühlung. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort in der Natur bietet, sondern auch einen atemberaubenden Fern- und Grünblick. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen auf Ihrer Terrasse sitzen, die frische Luft genießen und dabei die ruhige Umgebung betrachten.

Die Garage bietet Ihnen nicht nur sicheren Stauraum für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Platz für Fahrräder oder andere Utensilien.

Die Lage in Wien ist ideal für Familien. In unmittelbare Nähe finden Sie Schulen, die Ihren Kindern eine hervorragende Bildung bieten. Zudem ist die Verkehrsanbindung durch Busverbindungen optimal, sodass Sie schnell und bequem die Innenstadt sowie andere Stadtteile erreichen können.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Stil und eine traumhafte Lage – ein wahres Juwel in Wien! Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Wohnsituation zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Betriebskosten:

Die Betriebskosten im Jahr 2025 haben insgesamt EUR 2.449,11 brutto ausgemacht - somit rund EUR 204,09 brutto/Monat. In diesen Kosten enthalten sind die Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, Wasser-/Abwassergebühr, Versicherung, Grundbesitzabgabe.

Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.250m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.750m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Geldautomat <3.250m
Bank <3.250m
Post <2.000m
Polizei <3.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.250m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.