

*****NEU*** exklusives Haus mit 2 Eingängen, 2
Wohnküchen, Wellnessbereich, beheizten Pool und viel
mehr**



Objektnummer: 61039

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	360,00 m ²
Nutzfläche:	418,00 m ²
Gesamtfläche:	418,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m ²
Keller:	154,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T +4369910983719



















































Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses luxuriöse mit Erdwärmepumpe beheizte Anwesen mit einem 150 m² Unterschoss mit Wellnessbereich und einem wunderschönem Garten mit Hütte und Pool im 22. Bezirk.

Dieses top ausgestattete Haus bietet derzeit 5 Zimmer. Alle diese Räume sind hell und bewusst großräumig gestaltet. Außerdem bietet das Untergeschoss neben einem Wellnessbereich inkl. Sauna, Whirlpool, Dampfbad, Dusche auch einen offenen Bereich mit einer zweiten Wohnküche und Kamin.

Raumaufteilung:

EG: ca. 113 m²

- Vorraum
- Garderobe mit ca. 6m²
- WC
- Wohnküche mit ca. 72 m²
- Speis (ca. 7m²)
- Zimmer (ca. 16,5m² - derzeit offen gehalten)
- Garage mit ca. 27m²

OG: ca. 130 m²

- Vorraum (ca. 8 m²)

- Hauptschlafzimmer (2 zusammengelegte Zimmer) mit über 66 m² und zwei Balkonen
- Schrankraum mit ca. 6,5 m²
- Zimmer (ca. 15 m²)
- Zimmer (ca. 17 m²)
- großes Bad mit ca. 12,5 m²
- Kinderbad (Höhen bei zB Waschtisch angepasst) mit ca. 4,5 m²)

Untergeschoss: ca. 150 m²

- offener Wohnbereich mit Küche und Kamin
- Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und Dampfbad
- Büro/ Geräteraum/ Waschraum mit Wäscheluke zum Bad
- eigener großzügig heller Zugang zum Garten

Garten: ca. 500 m²

- beheizbare Pool mit Überdachungsmöglichkeit
- Garten
- Hütte

(siehe Plan)

Ausstattung:

Das Haus ist **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern sind **wunderschöne Fliesen oder Parkett** verlegt, die **Nassräume** sind **hochwertig verfließt (Versage)**.

Die Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung ist aktuell gefragter denn je.

Zustand:

Es handelt sich hierbei um ein **sehr gepflegtes und großzügig geplantes Haus**.

Lage:

Die außergewöhnliche Liegenschaft ist in einer ruhigen Stadtrandlage in Essling gelegen, fernab des Stadtrubels, davor mit allen Vorteilen Wiens. An diesem Ort finden Sie ein gepflegte Nachbarschaft, viele Grünruhelagen und etwas über 1 km entfernt sogar eine Reitschule.

Busse: 98A (200 m entfernt, Verbindung zur U2), außerdem 26A, 88A, 99A

Preis: Der Preis für dieses Haus beträgt **EURO 1.500.000,-**. Die Familie wünscht sich außerdem **eine Ablöse** für die Einrichtung von **€ 50.000,-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

Tel.: 0699 109 83 719

rm@adonia-immobilien.at

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap