

**Wohnen im Grünen – liebevoll saniertes Familienhaus mit
Traumgarten und viel Platz zum Leben in der schönen
Invalidensiedlung**



Haus - Seitenansicht

Objektnummer: 6451/150

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	853,00 m²
Keller:	56,31 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

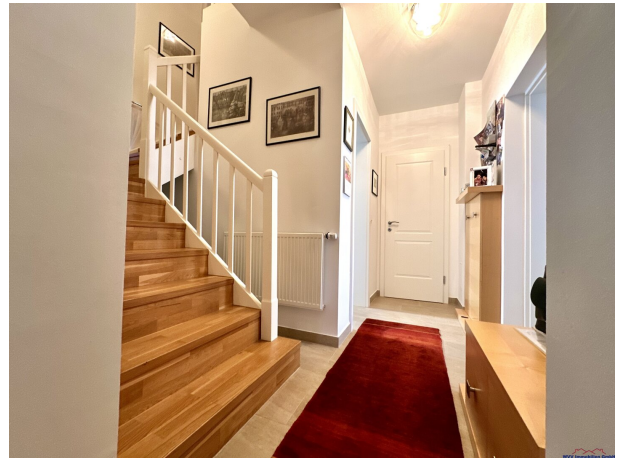
Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH



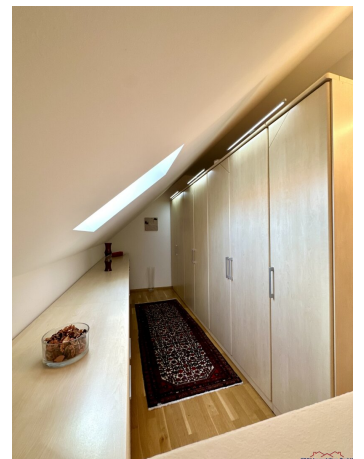






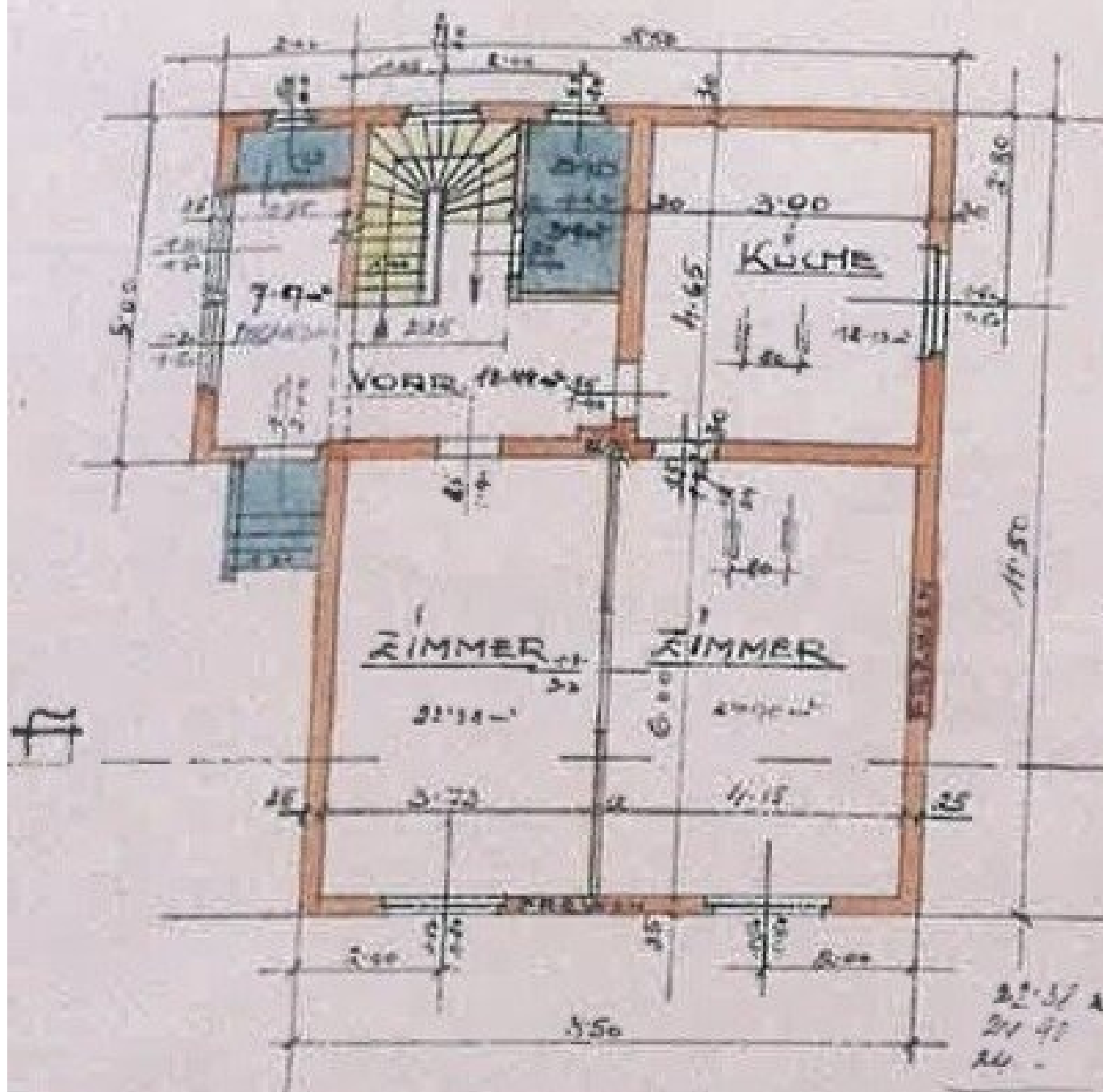








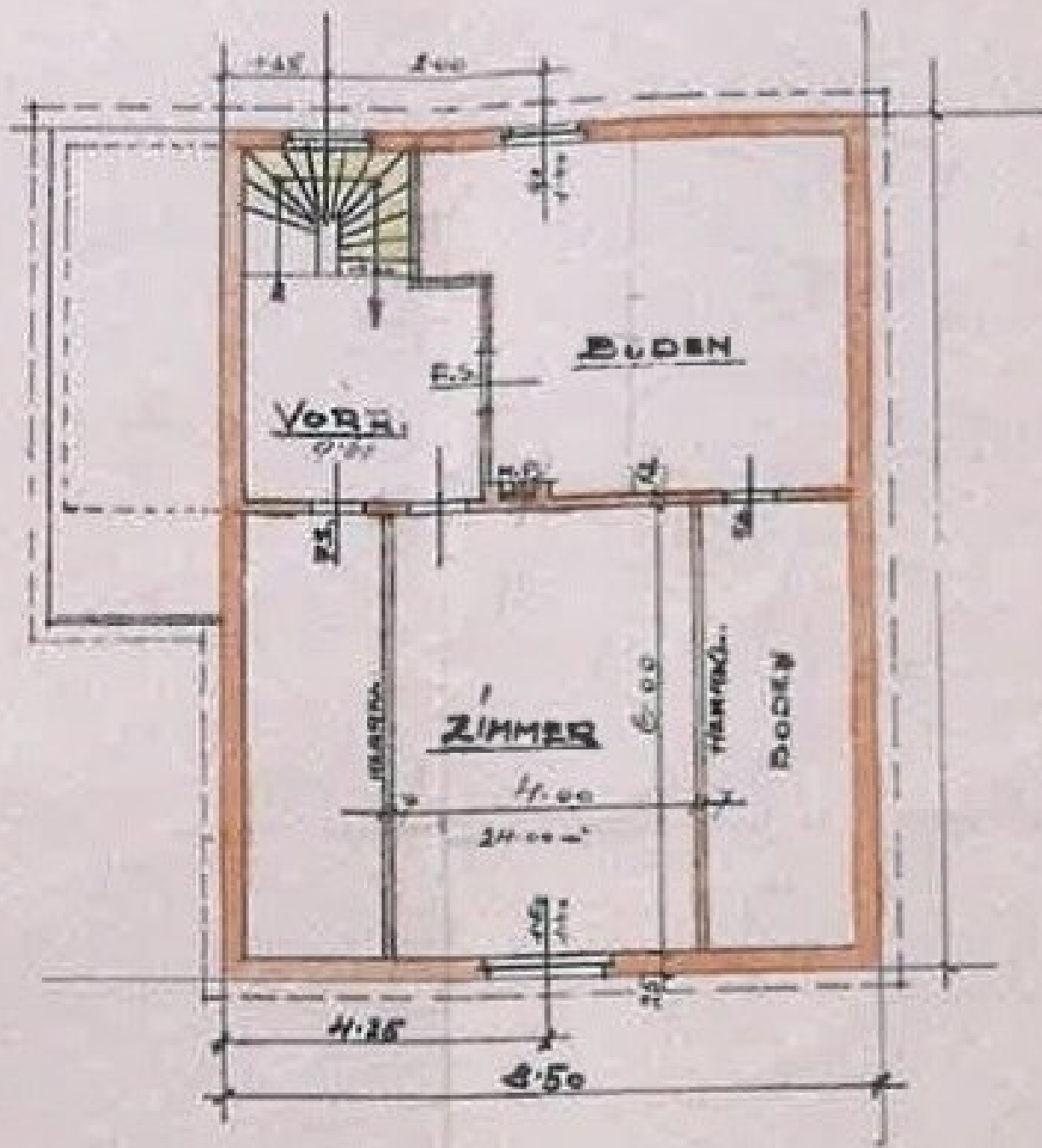
Im Grundriss 31
2014/13



PARTERRE

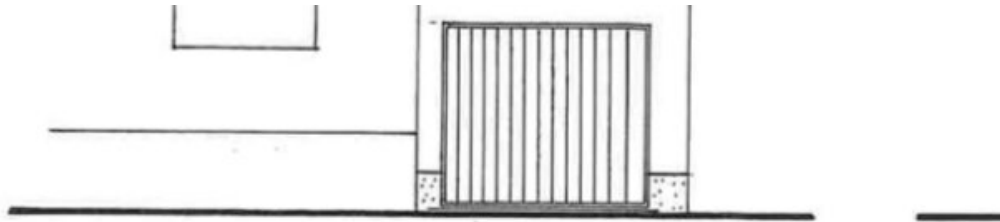
21.31 m²
21.41 m²
14. -

WV Immobilien GmbH

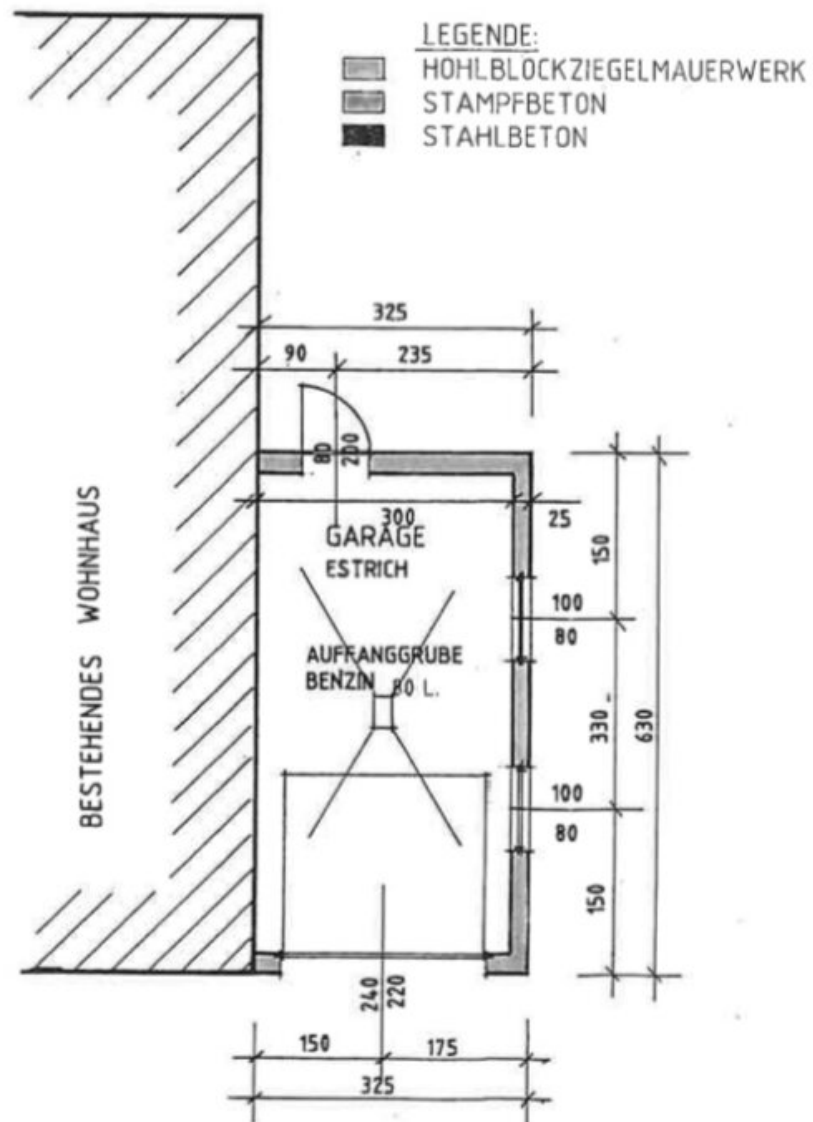


DACHGESCHOSS





STRASSENANSICHT:



GRUNDRISS:

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus vereint Ruhe, Raum und Lebensqualität in perfekter Harmonie – eingebettet in einem Gartenparadies und absoluter Grünruhelage.

Errichtet wurde das Haus rund 1970 in seinem heutigen Grundriss und erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss mit rund 145 m² Wohnfläche. Zusätzlich stehen rund 15 m² Nutzfläche im Nebengebäude sowie ein separat zugänglicher Keller mit rund 56,31 m² zur Verfügung. Die Erweiterung um die Garage erfolgte im Jahr 1987. Der weitläufige, parkähnliche und gepflegte Garten umfasst rund 853 m² auf einem südostseitig ausgerichteten Grundstück mit insgesamt rund 1.000 m².

Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer, von dem aus Sie über eine elegante Glasschiebetür in den gemütlichen Wohnbereich gelangen. Das Erdgeschoss bietet darüber hinaus ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein modernes Bad mit bodenebener Dusche, Fenster, Bidet sowie stilvollen Badmöbel (verbleibt im Haus) und einem zusätzlichen Heizstrahler.

Ein echtes Highlight ist die großzügige, separate Küche mit hochwertigen Markengeräten von KÜPPERSBUSCH mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank samt Gefrierfach, Geschirrspüler, Mikrowelle und Backofen in komfortabler Arbeitshöhe.

Eine schöne Holzterasse führt ins Obergeschoss, wo ein großzügiger Vorraum Zugang zu **3 Schlafzimmern, einem Gästezimmer und einem Kinderzimmer, praktischen Schrankraum sowie einem Home-Office** bietet – hier oben findet jeder seinen Platz zum Entspannen oder konzentrierten Arbeiten.

In den letzten rund 10 bis 15 Jahren wurde das Haus umfassend saniert und laufend mit großer Sorgfalt instand gehalten. Zuletzt wurde die Heizungsanlage durch ein modernes Gerät der Firma De DIETRICH erneuert. Beheizt wird das Haus mittels moderner Ölheizung, wobei der 5.000 Liter fassende Öltank dezent im Vorgarten unterirdisch eingebaut ist.

Die Fenster sind überwiegend mit Fliegengittern sowie Außenrollläden ausgestattet. Eine Alarmanlage und eine Sicherheitstür sorgen zusätzlich für ein gutes Gefühl und hohe Sicherheit.

Der Garten ist eine wahre Oase – mit altem Baumbestand, sonnigen Sitzplätzen, gepflegtem

Rasen (Rasenroboter) und liebevoll gestalteten Bereichen zum Verweilen. Besonders praktisch: Die Bewässerung erfolgt über einen eigenen Hausbrunnen. Zusätzlich leitet die Regenrinne das Regenwasser in eine Tonne.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein separates Gartenhaus, welches derzeit als Werkstatt und Lager genutzt wird, sich aber auch hervorragend als Sauna oder Sommerküche eignet.

Ein besonderes Plus ist der große, über den Garten zugängliche Keller mit reichlich Stauraum, Technikraum und eingebauter Brunnenpumpe.

Und falls Sie noch mehr möchten: Der Garten bietet ausreichend Platz für einen zukünftigen Swimmingpool.

Freuen Sie sich auf ein top ausgestattetes, bezugsfertiges Familienidyll mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Wohnens – und sparen Sie sich viel Zeit, Nerven und lange Lieferzeiten für Einrichtung und Materialien.

Hard Facts:

- **Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung (Baujahr: rund 1970)**
- **Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten der Marke KÜPPERSBUSCH: Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank samt Gefrierfach, Geschirrspüler, Mikrowelle und Backofen in ergonomischer Höhe.**
- **komfortables Wohn- und Esszimmer mit Markenmöbel von HÜLSTA**
- **2 Schlafzimmer**
- **1 Gästezimmer**
- **1 Kinderzimmer**

- **1 Home-Office**
- **1 Schrankraum**
- **1 Bad mit Fenster, ebenerdiger Dusche, Toilette, Bidet und hochwertigem Badmöbel sowie zusätzlichem Heizstrahler**
- **bezugsfertig mit Marken- und Tischlereinbaumöbel ausgestattet**
- **Wohnraum mit Glasschiebetür abgetrennt**
- **Alarmanlage und Sicherheitstür**
- **Sonnenterrasse**
- **elektrisches Einfahrtstor und Garage**
- **zusätzliche Parkplätze auf dem Grundstück**
- **Eigenbrunnen für Gartenbewässerung**
- **smartgelöste Regenwassernutzung über eine Tonne – ideal zur Gießkannenbefüllung**
- **großzügige Fläche für den Einbau eines Swimmingpools vorhanden**
- **großer Traumgarten mit mehreren Sitz- und Sonnenplätzen & altem Baumbestand**
- **Nebengebäude mit Werkstatt**

- **Luxus-Rasenroboter der Marke HUSQVARNA**
- **Fenster Kunststoff mit Doppelverglasung, Fliegengitter und Außenrollläden**
- **Böden: Parkett, hochwertiges Feinsteinzeug und Steinplatten**
- **Heizung: Ölheizung und Heiztechnik der Firma De DIETRICH (Heizungsanlage rund 2022 erneuert), Warmwasserspeicher Austria Email EHT**
- **5.000 Liter Öltank (unterirdisch im Vorgarten)**
- **Keller: großzügiger Stauraum, Technikraum und Brunnenwasserpumpe**
- **Autobusstation fußläufig erreichbar**

Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss (Wohnfläche: rund 91 m²): Vorraum, Garderobe und Stiegenaufgang, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer sowie Bad mit Toilette.

Obergeschoß (Wohnfläche: rund 54 m²): Vorraum, Gästezimmer, Kinderzimmer, Home-Office und Schrankraum.

Gartenhaus (Nutzfläche: rund 15 m²): Werkstatt.

Keller (Nutzfläche: rund 56 m²): 2 Lagerräume und Technikraum

Garten: rund 853 m²

Grundstücksfläche: rund 1000 m²

Profitieren Sie von Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht u. a. die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap