

# TRAUMHAFTES SANIERTES WOHNHAUS MIT GARTEN UND POOL auf Eigengrund / Kleingartenanlage



Haus mit Pool

**Objektnummer: 1801/61**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

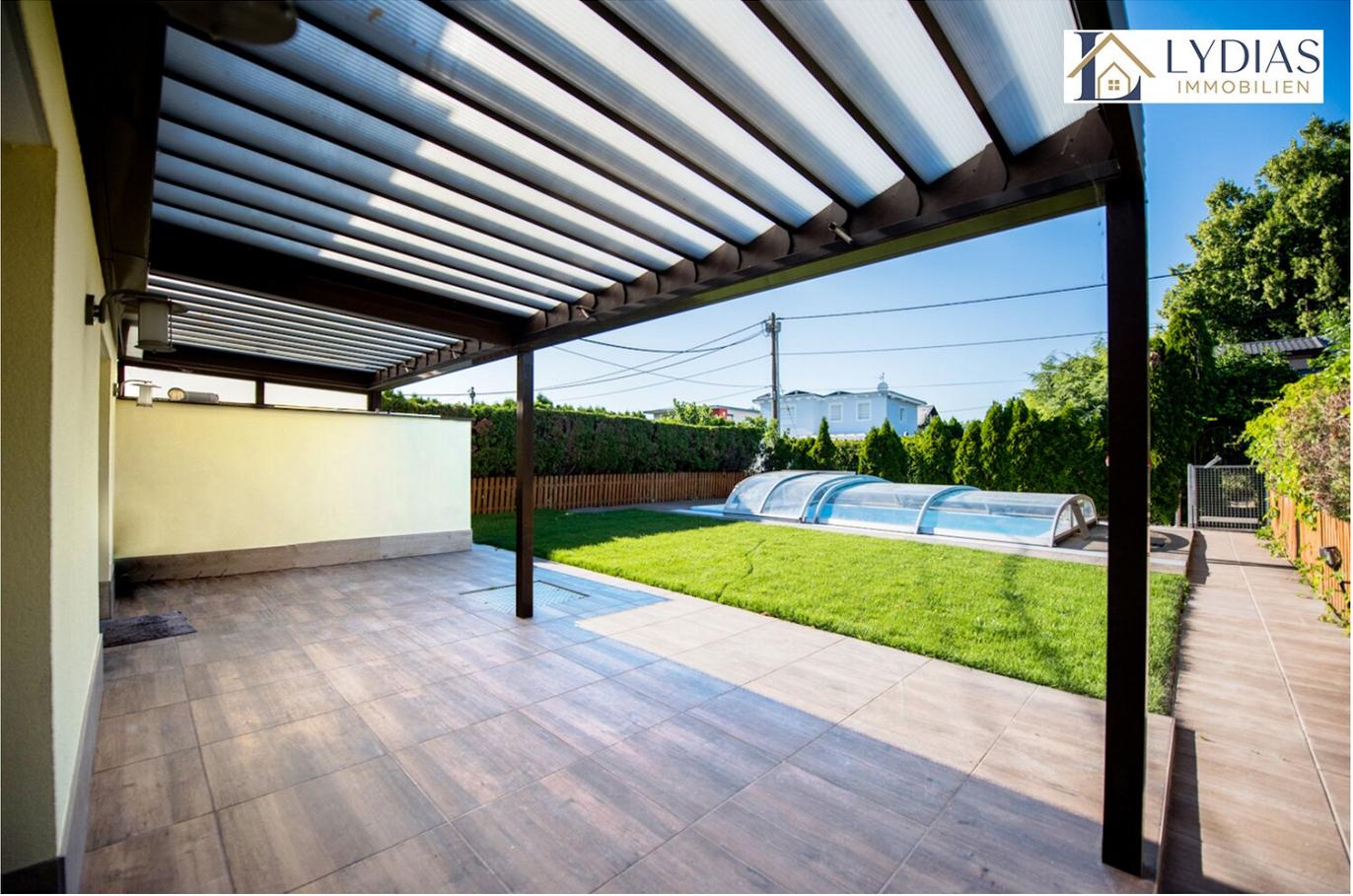
## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

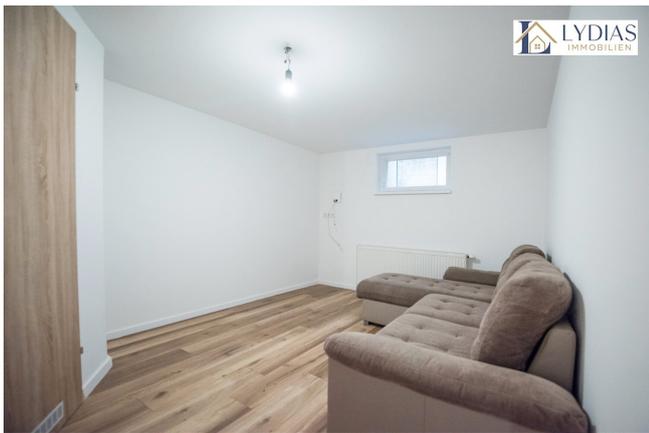
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Kauf steht dieses traumhafte Wohnhaus mit Kleingartenwidmung (Eklw) auf Eigengrund erbaut ca. im Jahre 2000.

Dieses kürzlich sanierte Wohnhaus in Ziegel-Massivbauweise besticht durch seinen gepflegten Gesamtzustand, einen liebevoll angelegten Garten sowie einen großzügigen Swimmingpool. Es befindet sich in ruhiger, dennoch verkehrsgünstiger Lage im beliebten Stadtteil Leopoldau, nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station U1 Leopoldau entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die optimale Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich eine stilvolle Wohnküche mit modern ausgestatteter Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt in den traumhaften Garten mit Pool – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zudem gibt es hier ein weiteres kleines Zimmer mit Zugang zum Garten und ein Bad mit WC und Dusche.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Der ausgebauter Wohnkeller bietet zusätzlichen Platz: ein großzügiger Wohnbereich, zwei weitere Räume sowie ein Heizraum schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf insgesamt 3 Etagen erstrecken sich ca. 135m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. einer ca. 23m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

-Wohnzimmer mit Küche und direktem Zugang zum Garten/Terrasse/Pool

-kleines Zimmer mit direktem Zugang zum Garten/Terrasse/Pool

-Badezimmer mit WC und Dusche

Obergeschoss:

-2 Zimmer

-Badezimmer mit WC und Badewanne

Keller:

-3 Räume

-Heizraum

Der Polyester- Becken mit Poolüberdachung wurde ca. 2010 erreicht.

Ein Autoabstellplatz ist ebenfalls vorhanden - ca. 3 Gehminuten entfernt.

Zudem befindet sich neben dem Wohnhaus ein Holz-Gerätehaus mit sämtlichen Gartengeräten.

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung mit Kessel.

Lage:

U1 Leopoldau – ca. 10 min. Fußweg

Buslinie 32A, 36B - nur wenige Gehminuten entfernt

Bahnhof Leopoldau - nur wenige Gehminuten entfernt

Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet – sondern Lebensqualität, Rückzugsort und Erholung zugleich.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, der Exklusivität und der Besonderheit dieses Hauses überzeugen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Namen, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43 678 12 83831 oder per E-Mail unter [office@lydias-immobilien.at](mailto:office@lydias-immobilien.at) zur

Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap