

Charmantes Eigenheim mit Pool und stilvollen Details



Objektnummer: 54794

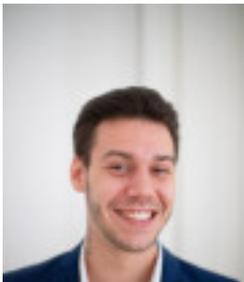
Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	197,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	108,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



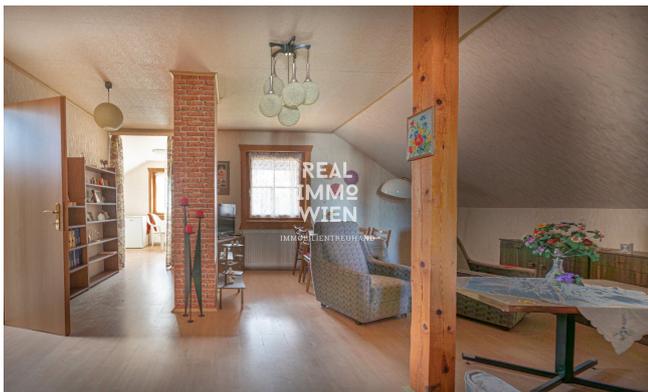
Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +4315120488
H +4366499651213











REAL
IMMO
WIEN

IMMOBILIEN TREUHAND

VORDERANSICHT



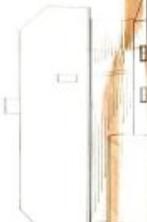
SEITENANSICHT



GARTENANSICHT



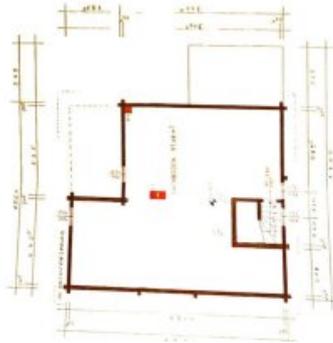
RÜCKANSICHT



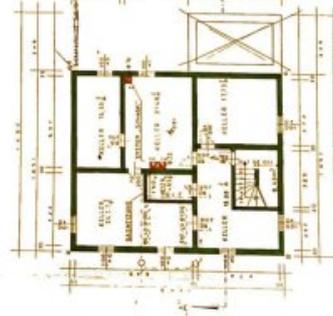
LAGEPLAN 1:250



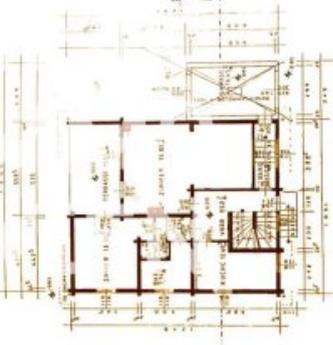
DACHGESCHOSS



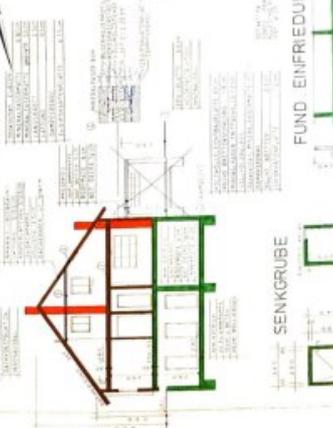
KELLER



ERDRESCHOSS



SCHNITT „A“-„B“



WISSEN

MASSWERK

BELEGWERK

BELEGWERK ÜBER WÄRMEDÄMMUNG

SENKGRUBE

FUND EINFRIEDUNG

ALGENKLEB

DN 51

DN 50

DN 48

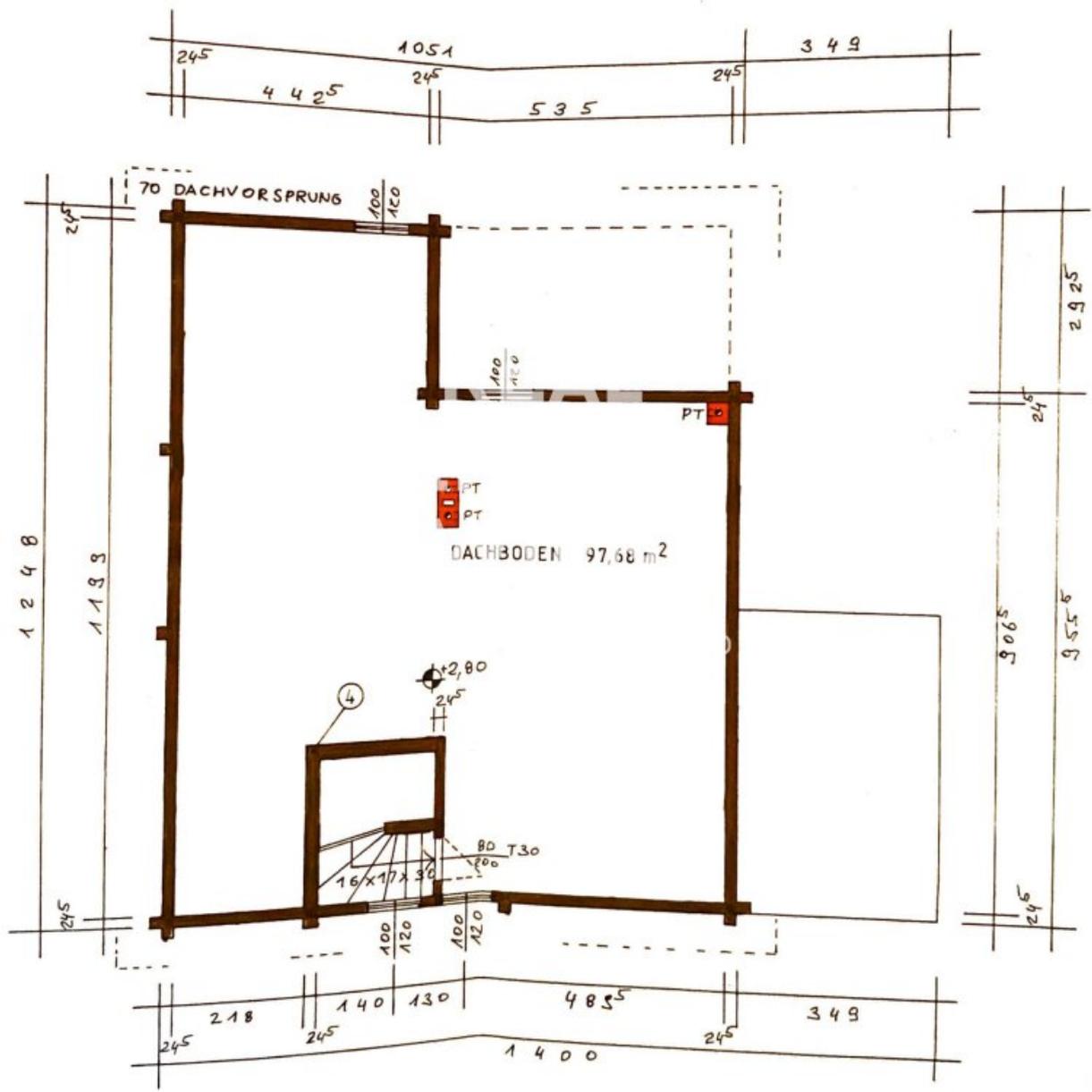
HÜFLATIKHWE

ALGENKLEB

DN 51

DN 50

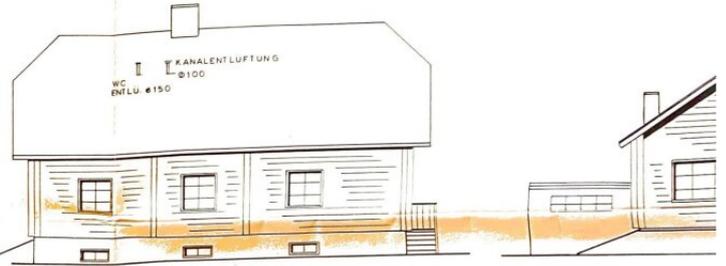
DACHGESCHOSS



VORDERANSICHT

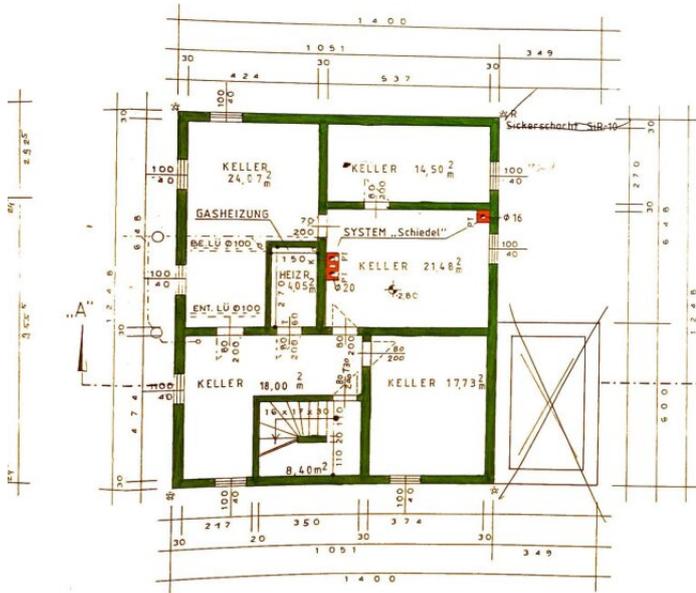


SEITENANSICHT

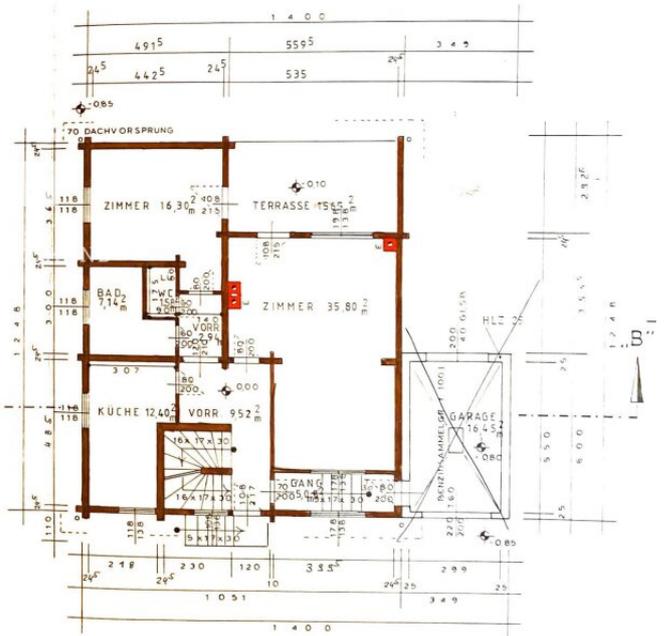


GARTEN

KELLER



ERDGESCHOSS



BETON

MAUERWERK

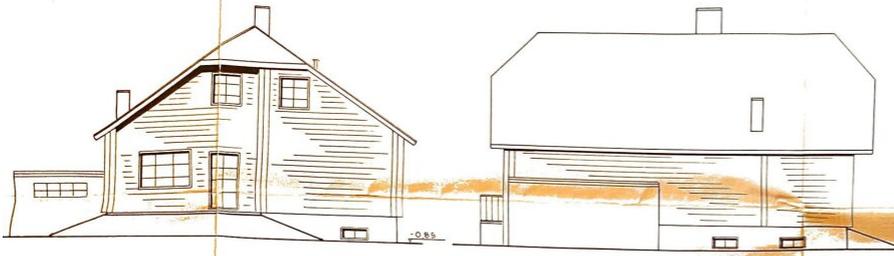
HOLZKONSTR.

KANAL
PVC HART Ø150 ZUG SYSTEM GEF 20 ‰
REGENWASSER VERS AM EIGENEN GST

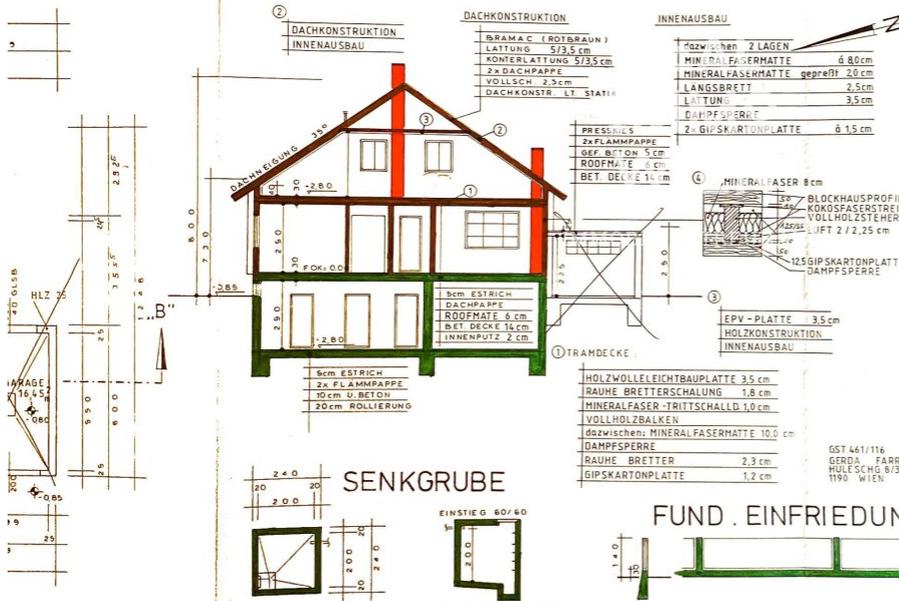
GARTENANSICHT

RÜCKANSICHT

LAGEPLAN 1:250



SCHNITT „A“-„B“



② DACHKONSTRUKTION
INNENAUSBAU

DACHKONSTRUKTION
BRAMAC (ROTBRAUN)
LÄTTUNG 5/3,5 cm
KONIERLÄTTUNG 5/3,5 cm
2x DACHPAPPE
VOLLSCH 2,5 cm
DACHKONSTR. LT. STATIK

INNENAUSBAU
dazwischen 2 LAGEN
MINERALFASERMATTE 6,80 cm
MINERALFASERMATTE gepreßt 3,0 cm
LANGSBREIT 2,5 cm
LÄTTUNG 3,5 cm
DAMPFSPERRE
2x GIPSKARTONPLATTE 6,15 cm

PRESSBLES
2x FLAMMPAPPE
GEB. BETON 5 cm
RODFHÄLE 6 cm
BET. DECKE 14 cm

④ MINERALFASER 8 cm
BLOCKHAUSPROFIL
KOKOSFASERSTREIFEN
VOLLHOLZESTEHER
LÄTTUNG 2/2,25 cm
12,5 GIPSKARTONPLATTE
DAMPFSPERRE

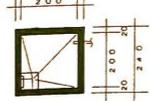
③ EPV-PLATTE 3,5 cm
HOLZKONSTRUKTION
INNENAUSBAU

① TRAMDECKE
HOLZWOLLELEICHTBAUPLATTE 3,5 cm
RAUHE BRETTERSCHALUNG 1,8 cm
MINERALFASER-TRITTSCHALLD. 1,0 cm
VOLLHOLZBALKEN
dazwischen: MINERALFASERMATTE 10,0 cm
DAMPFSPERRE
RAUHE BRETTEN 2,3 cm
GIPSKARTONPLATTE 1,2 cm

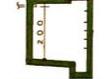
3 cm ESTRICH
DACHPAPPE
RODFHÄLE 6 cm
BET. DECKE 14 cm
INNENPUTZ 2 cm

3 cm ESTRICH
2x FLAMMPAPPE
10 cm U. BETON
20 cm ROLLIERUNG

SENKGRUBE



EINSTIEG 60/60



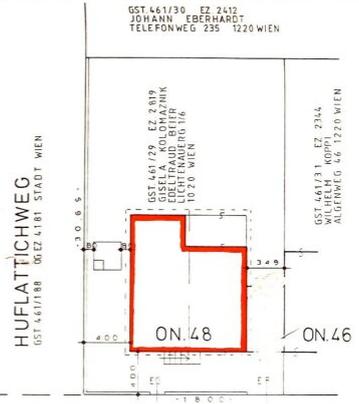
PUMPENSUMPF 40/40/40

FUND. EINFRIEDUNG



GST GROSSE 554,2 m²
WOHNUTZFLÄCHE 90,68 m²

BEBAUTE FLÄCHE
GARAGE 20,9 m²
WOHNHAUS 129,1 m²
150,0 m²



ALGENWEG
GST 461/187 06/22-181 STADT WIEN

ON.51

ON.53

ON.50

GST 461/30 EZ 2412
JOHANN EBERHARDT
TELEFONWEG 235 1220 WIEN

GST 461/39 EZ 2419
GISELA KOLOMAZNIK
LEUCHTBAU BEIR
LEUCHTBAU 10/16
1020 WIEN

GST 461/31 EZ 2344
ALGERWEG 46 1220 WIEN

GST 461/24 EZ 1504

GST 461/27 EZ 1504
MARGARETA ENT
HUFTATTICHG 71 1070 WIEN

GST 461/116 EZ 2179
GERDA FÄRGENKOPF
HÜLSCHG 9/27/6
1190 WIEN

EM GEF 20‰
EIGENEN GST

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:** <https://my.matterport.com/show/?m=engwu5iK3MV>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer begehrten Lage Wiens - dem 22. Bezirk. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischer Natur.

Das Haus erstreckt sich über großzügige 197m² und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Mit 4 geräumigen Zimmern, 2 Bädern und 2 WCs ist genügend Raum für Privatsphäre und gemeinsame Momente gegeben. Der großzügige Wohnbereich, der sich in eine offene Küche integriert, lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der idyllische Grünblick, den Sie aus nahezu jedem Raum genießen können. Der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Natur und den eleganten Swimmingpool schafft eine unvergleichlich entspannte Atmosphäre und verleiht dem Anwesen eine besondere Note. Im liebevoll gestalteten Garten befindet sich zudem ein stilvoller Brunnen, der das harmonische Gesamtbild perfekt abrundet. Ein zusätzlicher Vorteil dieses Brunnens liegt in der autarken Wasserversorgung – für die Gartenbewässerung sowie die Befüllung des Pools fallen keine Wasserabgaben an die Stadt Wien an.

Das Haus ist mit Fliesen ausgestattet und wird durch eine Gasheizung beheizt, was für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Das Bad mit Fenster und das separate WC bieten zusätzlichen Komfort. Die Dachform des Hauses, ein klassisches Satteldach, verleiht dem Gebäude eine zeitlose Eleganz.

Der Keller hat eine Fläche von ca. 108 m² und umfasst 2 großzügige Lagerräume, die sich hervorragend für Werkangelegenheiten eignen, Heiz und Trockenbereiche sowie ein extra Bürozimmer. Dieses zusätzliche Platzangebot macht die Immobilie noch vielseitiger und bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die beiden Stellplätze, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen und für eine stressfreie Anreise sorgen. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal - eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Diese einzigartige Immobilie lässt keine Wünsche offen – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

<http://www.realimmo.wien>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap