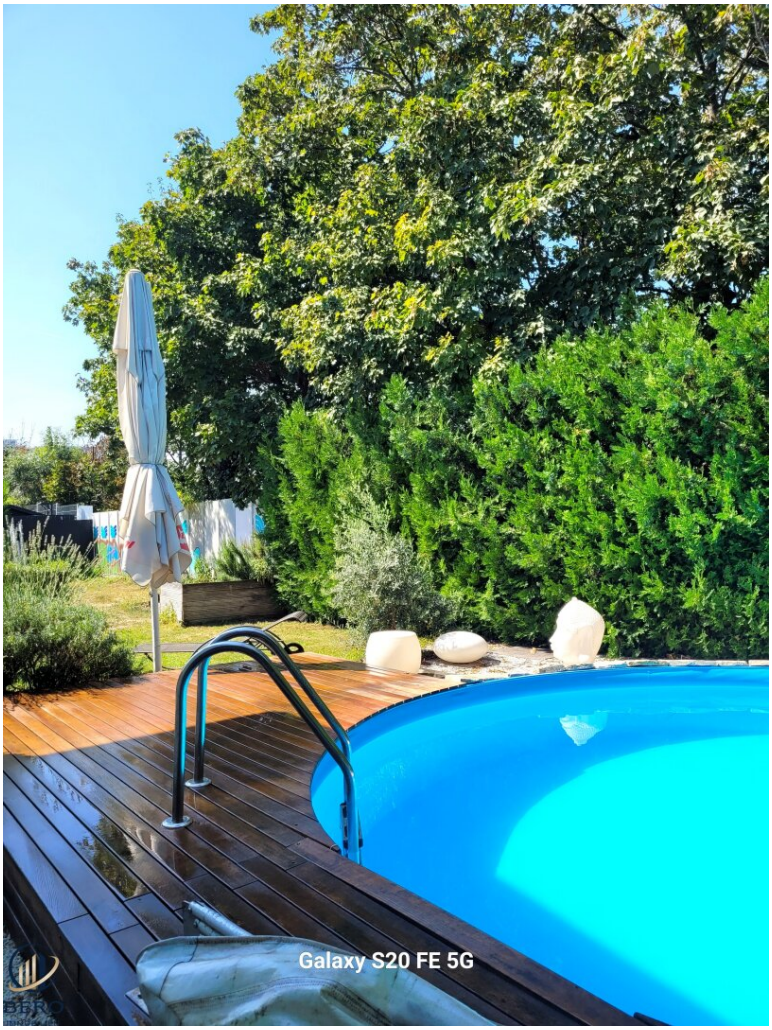
"Willkommen in Ihrem Einfamilienhaus mit Pool im 3. Bezirk"



Objektnummer: 5660/7744

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	138,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	228,00 m²
Keller:	64,28 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	959.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

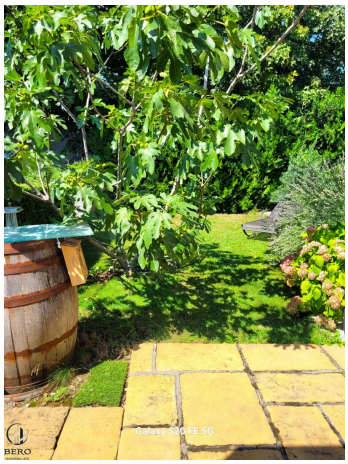
Beatrix Fötsch

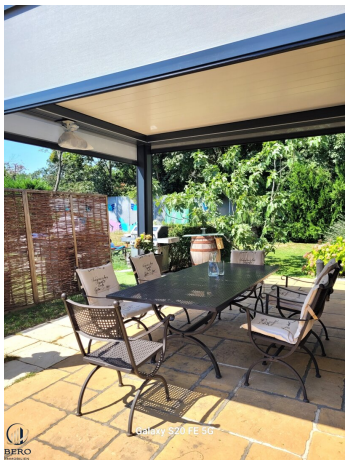
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2

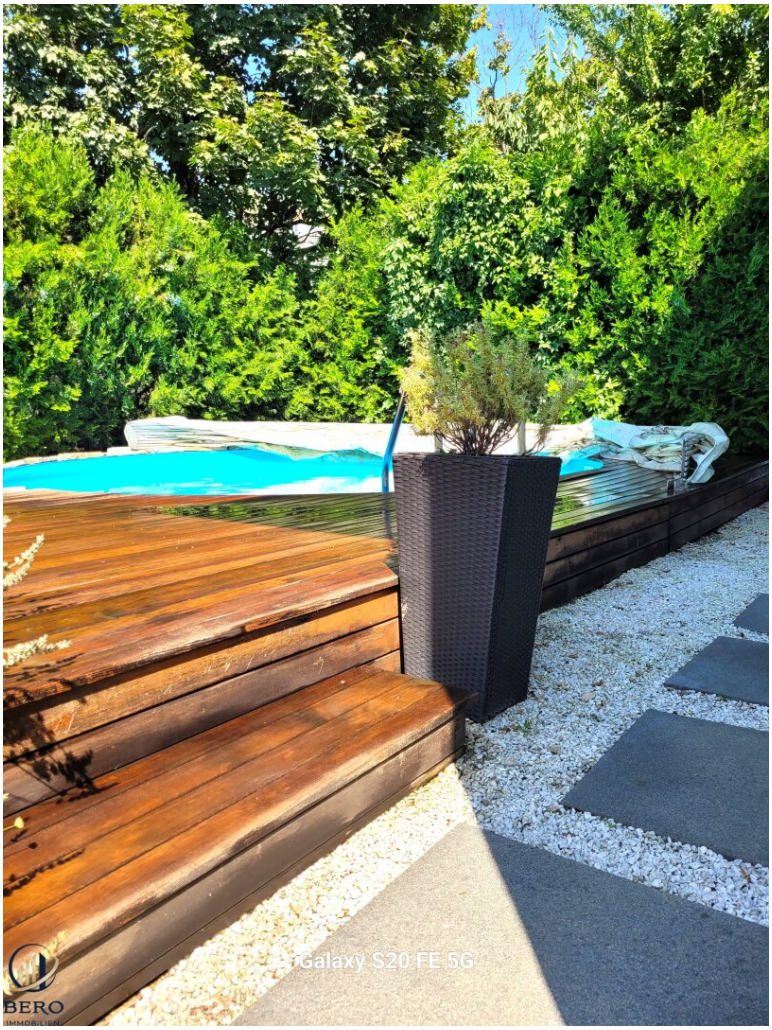
Galaxy S20 FE 5G

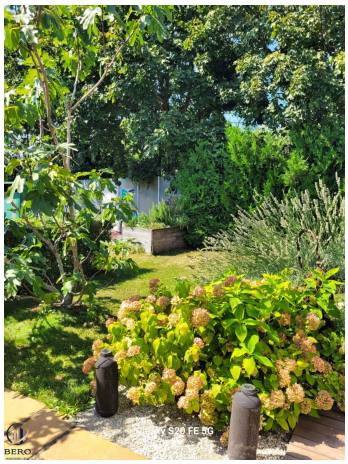
Galaxy S20 FE 5G

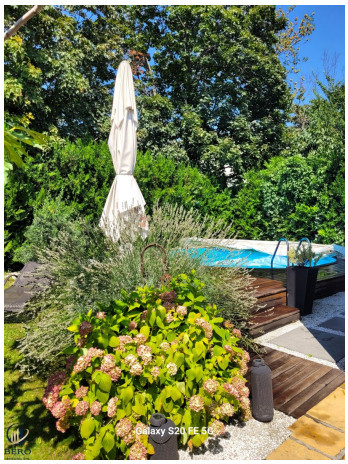
Galaxy S20 FE 5G



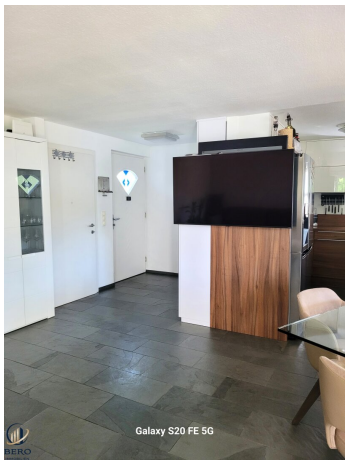


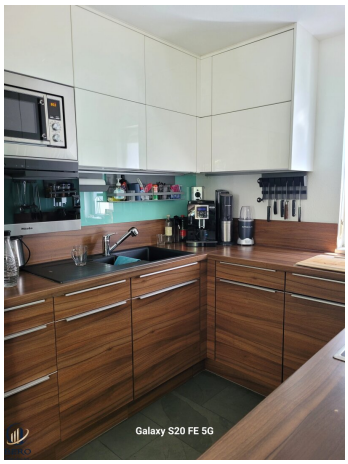

Galaxy S20 FE 5G
BERO





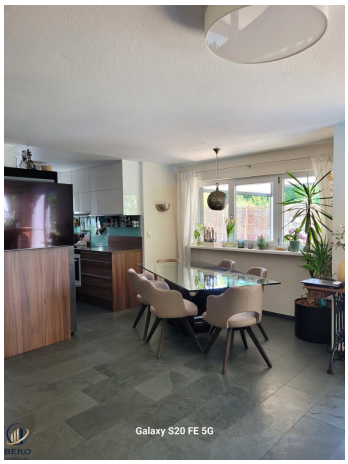
Galaxy S20 FE 5G


Galaxy S20 FE 5G

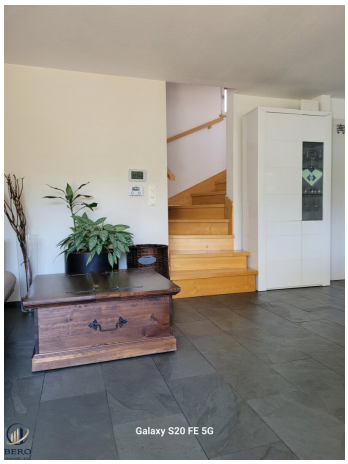

Galaxy S20 FE 5G

Galaxy S20 FE 5G

Galaxy S20 FE 5G

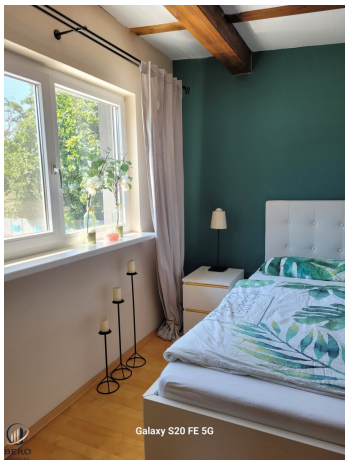

Galaxy S20 FE 5G

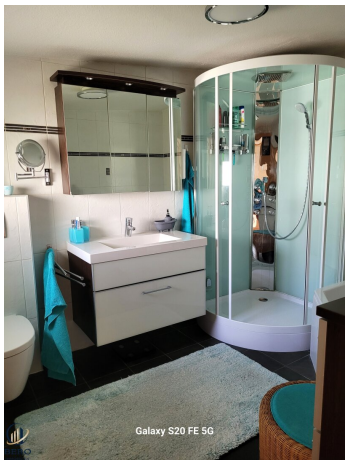
TO THE
JUNGLE
Galaxy S20 FE 5G


Galaxy S20 FE 5G

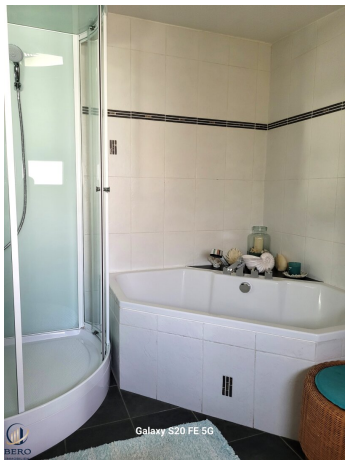
Galaxy S20 FE 5G

Galaxy S20 FE 5G
BERO

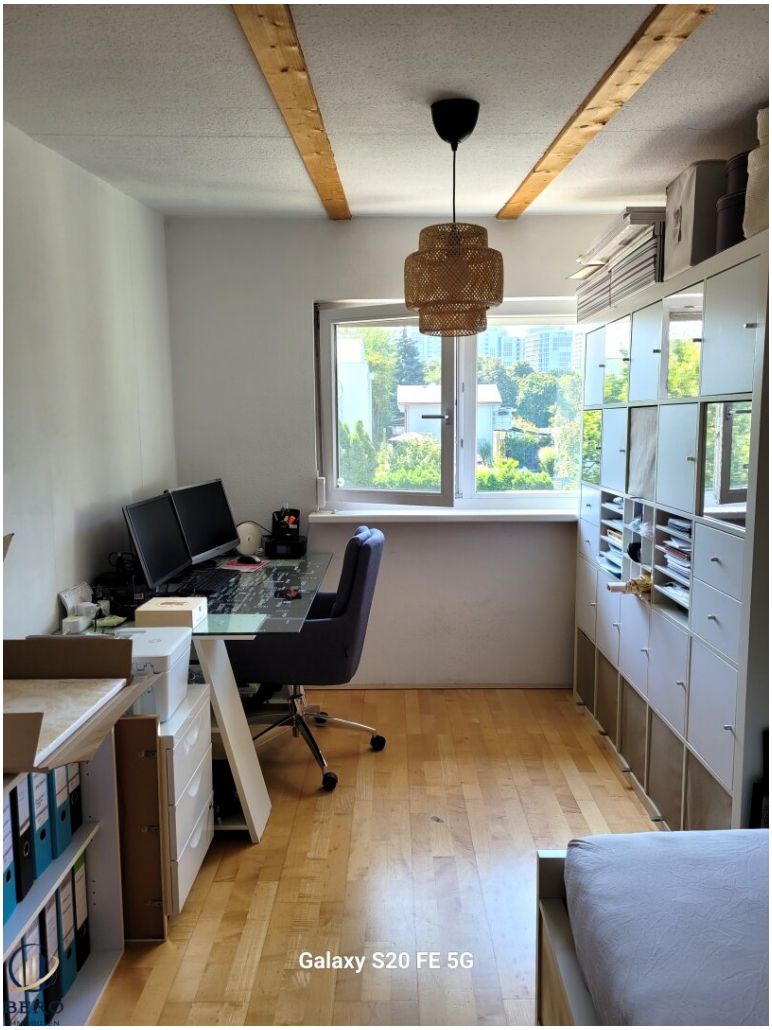

Galaxy S20 FE 5G

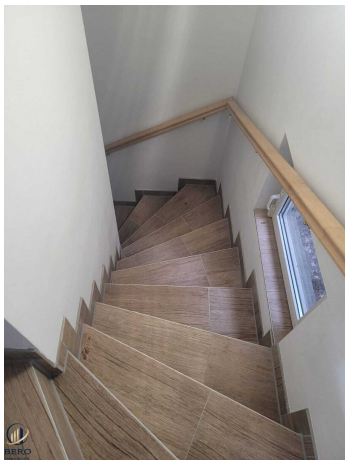

Galaxy S20 FE 5G

Galaxy S20 FE 5G

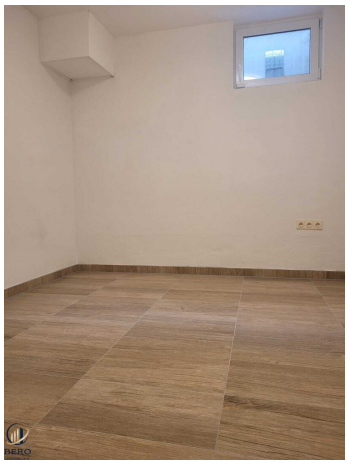

Galaxy S20 FE 5G

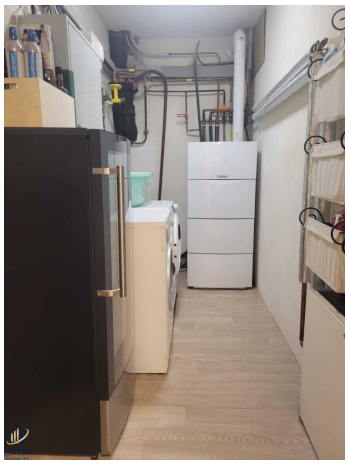
Galaxy S20 FE 5G

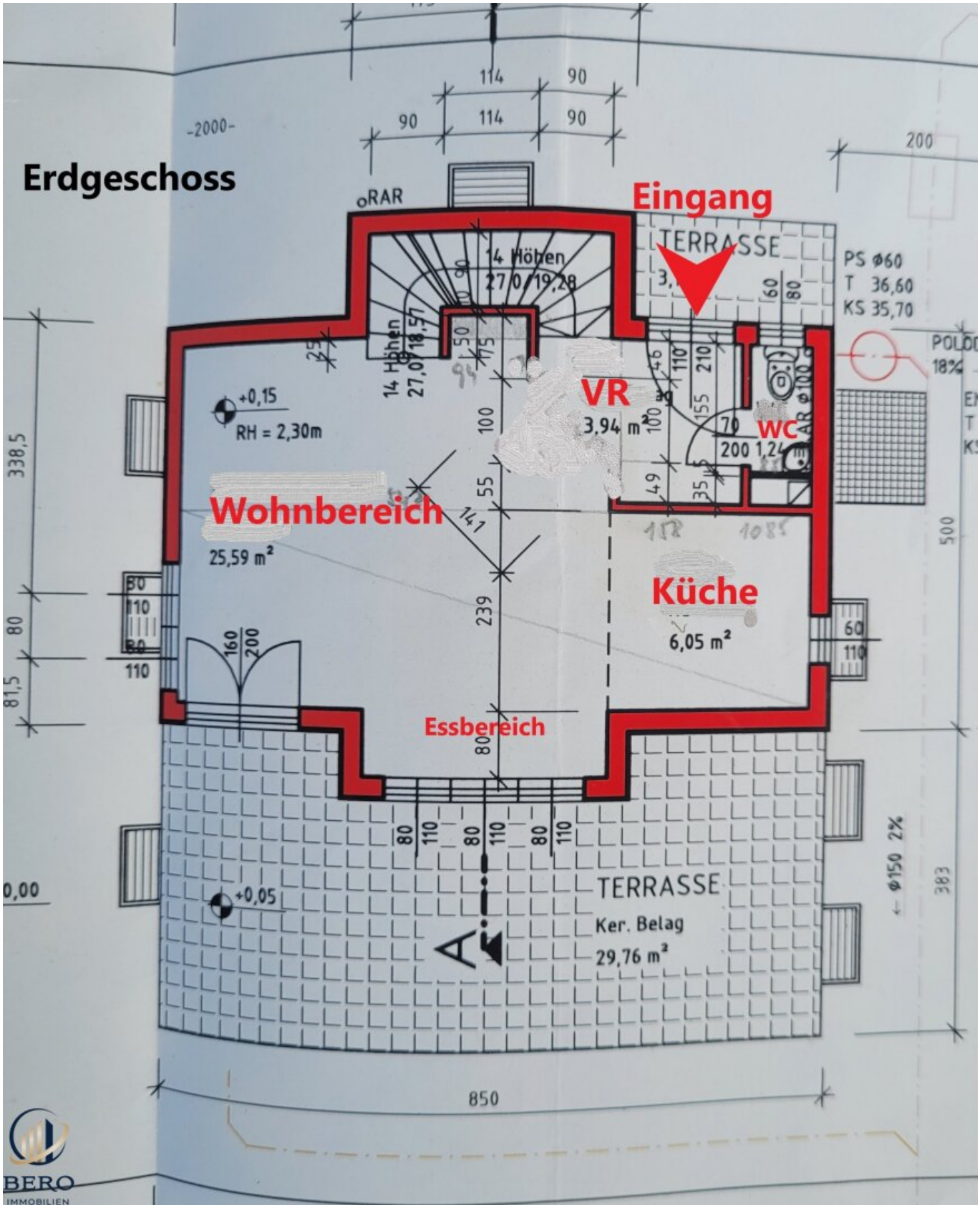

Galaxy S20 FE 5G

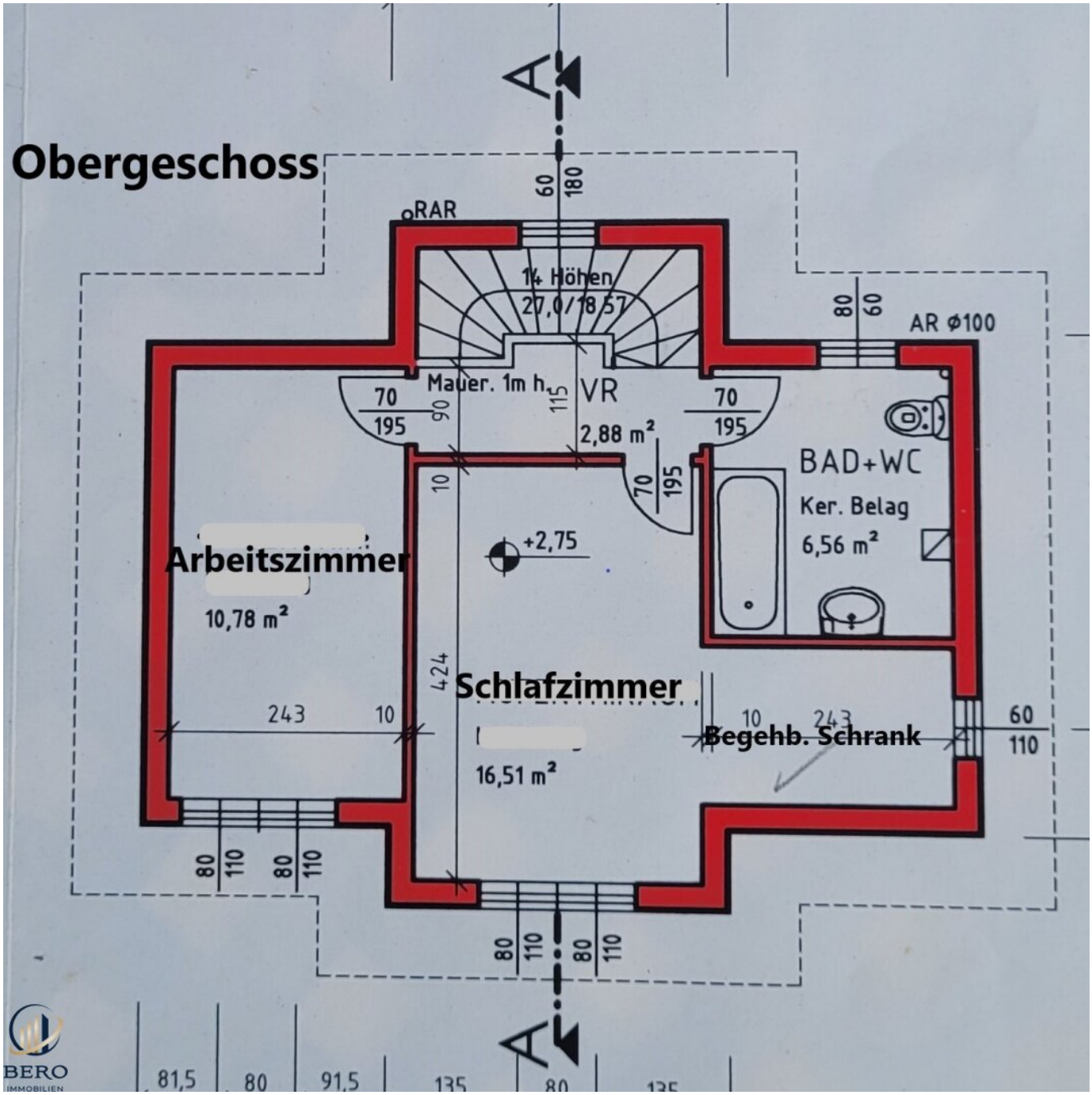


BERO

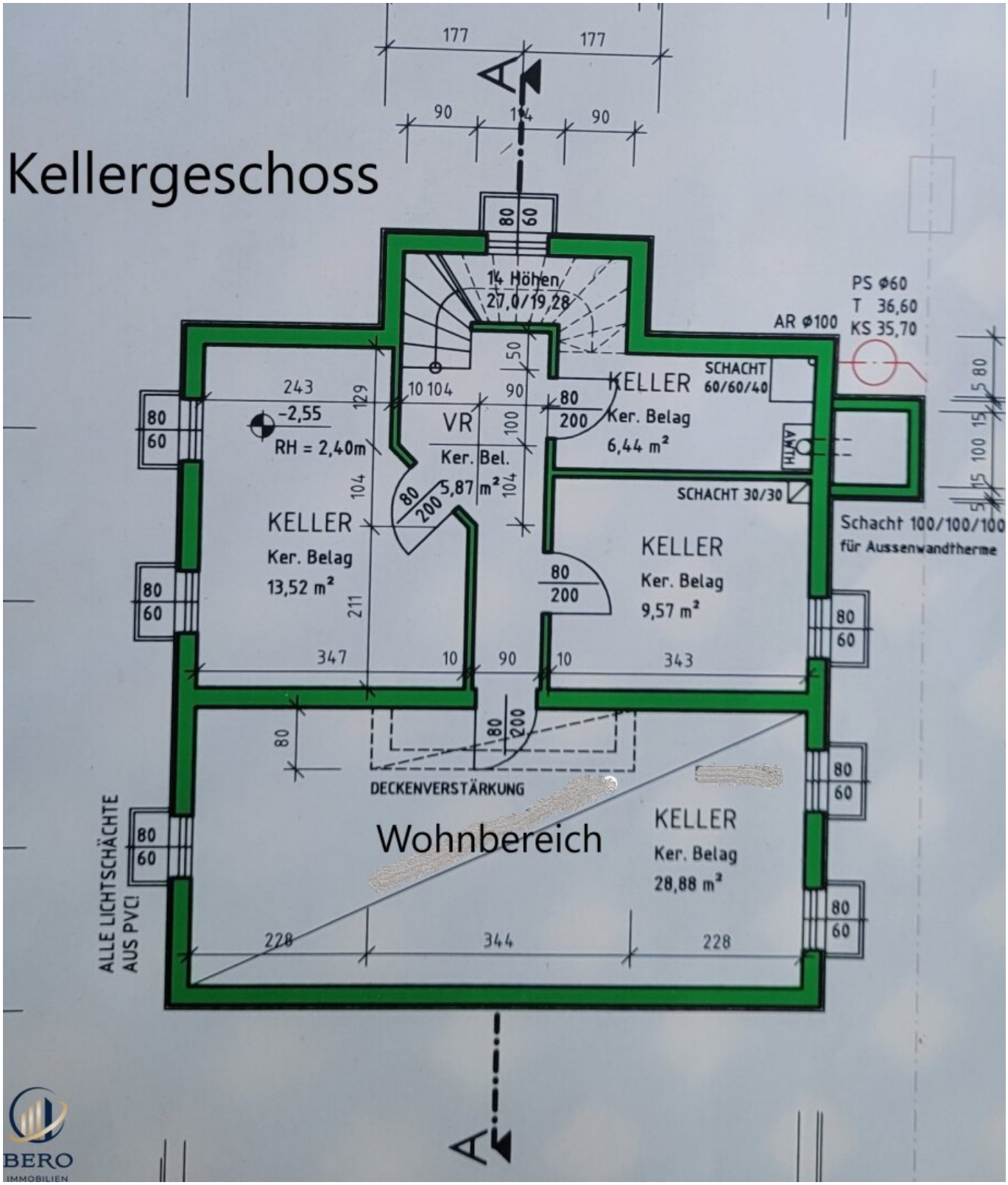





Erdgeschoss
Eingang
TERRASSE
PS Ø60
T 36,60
KS 35,70
14 Höhen
27,0/19,28
14 Höhen
27,0/18,57
+0,15
RH = 2,30m
VR
3,94 m²
WC
Wohnbereich
25,59 m²
Küche
6,05 m²
Essbereich
TERRASSE
Ker. Belag
29,76 m²
+0,05
850
338,5
500
383
BERO
IMMOBILIEN


Obergeschoss
A
60
180
RAR
14 Höhen
27,0/18,57
80
60
AR Ø100
Mauer. 1m h.
VR
2,88 m²
70
195
90
115
70
195
70
195
BAD+WC
Ker. Belag
6,56 m²
10
+2,75
Arbeitszimmer
10,78 m²
424
Schlafzimmer
16,51 m²
243
10
10
243
Begehb. Schrank
60
110
80
110
80
110
80
110
80
110
A
81,5
80
91,5
135
80
135

Kellergeschoss



Objektbeschreibung

"Einziehen und genießen"

"Einfamilienhaus mit Garten auf einem Eigengrund gelegen"

Eine Seltenheit am Immobilienmarkt und mitten im 3. Wiener Gemeindebezirk gelegen, wartet dieses Einfamilienhaus mit Kellergeschoss auf neue Bewohner. **Die Immobilie im Eigentum** befindet sich direkt neben dem Schweizer Garten, und vis a vis vom Arsenal und in unmittelbarer Umgebung zum Hauptbahnhof. Diese attraktive Liegenschaft in einer Kleingartensiedlung gelegen, erlaubt Ihnen zu "Wohnen und zu leben", wo andere im Sommer Urlaub machen.

Mit einer **Wohn/Nutzfläche von rund 138 m²** verfügt dieses Einfamilienhaus mit **sonnigem Garten** über alles, was das Herz begehrt. Das in einem perfekten Zustand gehaltene Einfamilienhaus wurde 2006 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und über ein Kellergeschoss. Weiters befindet sich das **Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 278 m²** eingebettet zwischen anderen Kleingärten.

Die großzügigen Fensterflächen des Hauses erlauben rundum einen wunderbaren Grünblick. Das gesamte Haus verfügt über viele Fensterflächen und ist demnach lichtdurchflutet und sehr hell. Weiters verfügt die Immobilie über eine Fußbodenheizung und über eine Klimaanlage. Somit stehen dem ganzjährigen Wohnen, genießen und die Seele baumeln lassen nichts mehr im Wege.

Überzeugen Sie sich selbst, bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese seltene Möglichkeit eines Einfamilienhauses inmitten des 3. Bezirks präsentieren zu dürfen!

Fakten im Überblick

Erdgeschoss mit ca. 37 m²

- Wohnzimmer ca. 25,59 m² mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten

- Küche neuwertig und voll ausgestattet mit ca. 6,1 m²

- Vorraum mit ca. 3,2 m²

- Gäste-WC mit ca. 1,2 m²

- Abgang in den Wohnkeller

Vom Vorraum aus gelangen Sie in den hellen und in warmen Farben gestalteten Wohnbereich, mit angrenzendem Essbereich und in die offene Küche. Ebenso gelangen Sie vom Wohnzimmer aus auf die herrliche Terrasse, die erst vor kurzem mit einer hochwertigen Terrassenüberdachung ausgestattet wurde, wie auch in den sonnigen Garten und in den Pool mit Holzdeck. Weiters befindet sich ein Gäste-WC auf dieser Etage und der separate Abgang in das Kellergeschoss.

Obergeschoss mit ca. 36,73 m²

- 1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, ca. 16,51 m²

- 1 Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, ca. 10,78 m²

- Vorraum ca. 2,88 m²

- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dampf-Dusche, Waschbecken und WC ca. 6,56 m²

Über eine Treppe kommen Sie in den zentral begehbaren Flur und gelangen in das gemütliche und geschmackvoll ausgestattete Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrank versehen. Weiters befindet sich ein helles Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer auf dieser Etage. Das Bad ist ebenso geräumig, wie hell und lädt zum Entspannen ein.

Kellergeschoss auch als Wohnkeller zu nutzen, ca. 64,28 m²

- Vorraum 5,87 m²

- Großer Wohnbereich ca. 28,88 m²

- 2. Raum ca. 13,52 m² als Homeoffice nutzbar

- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, ca. 9,57 m²
- Abstellraum ca. 6,44 m²
- Fußbodenheizung

Auch das Kellergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten, um Ihren Hobbies nachzugehen oder den Teenagern in ihrer Familie Freiraum mittels eines eigenen Wohnbereichs zu ermöglichen. Ebenso ist es möglich ein zweites Bad in diesem Geschoss zu installieren. Auch ist die Möglichkeit gegeben, ein privates Fitness Center, eine Infrarot- Sauna und/ oder einen Billardtisch einzurichten bzw. aufzustellen, um auch jede Jahreszeit mit Familie und Freunden zu genießen.

Ausstattung und Highlights dieser Liegenschaft

Das Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2020 und 2021 aufwendig erweitert und saniert

- Wienerberger Ziegelmassiv- 25cm TS, Baujahr 2006,
- hochwertiges Kupfer- Pultdach
- Unterholzkonstruktion neu gestrichen, 2020
- Vollwärmeschutz (10 cm mit Styrodur)
- Wasserdichte Terrassenüberdachung neu, 2021
- Fassade neu gestrichen, 2021
- Holzunterstand /Überdachung neu, 2021

- LG Klimaanlage (DUAL-Inverter), 2020
- Fußbodenheizung auf allen drei Etagen
- SAT-Anlage und Internetanschluss
- Pool mit einer Tiefe von 1,50 m, einem Durchmesser von 5,00 m und mit einem Holzdeck versehen, BJ. 2014
- inkl. Pool Abdeckung
- Pool- Wärmepumpe neu, 2020
- 2-fach isolierverglaste Fenster- u. Terrassentüre von „Bruckner“
- elektrische Außenjalousien von „Bruckner“
- inkl. Fliegenschutzgitter
- das gesamte Kellergeschoss ist modern verfliest
- Lamellenpergola (3,91 m x 4,00 m) mit aufschiebbaren Lamellen & senkrechten Screens und umlaufender LED-Beleuchtung, 2021
- Die Pergola auf der Terrasse wurde zusätzlich mit einem erstklassigen Beamer/Projektor und einer Leinwand ausgestattet, das perfekte Heimkino inkl.
- Terrasse mit Feinsteinzeug versehen
- Neuwertige Küche mit allen Geräten, wie einem „Miele“ Dampfgarer und einem LG Side-By-Side Kühlschrank

- Parkettboden im gesamten OG
- Dampfdusche und Eckbadewanne im Bad
- Feigenbaum und Himbeerbüsche im Garten
- und vielem mehr

Weiterführende Informationen

Die Widmung lautet auf „Grünland- Erholungsgebiet- Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen- Eklw“

Monatliche Gesamtkosten,

Strom & Gas= p/Monat ca. € 220,80

der genannte Betrag/Verbrauch ist je nach Personenanzahl die das Haus bewohnen unterschiedlich hoch und nicht als verbindlich anzusehen,

Wasser-, Kanal- und Müllgebühren= p/Monat ca. € 54,00

Vermerk: Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr und Haftung. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden bitte ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap