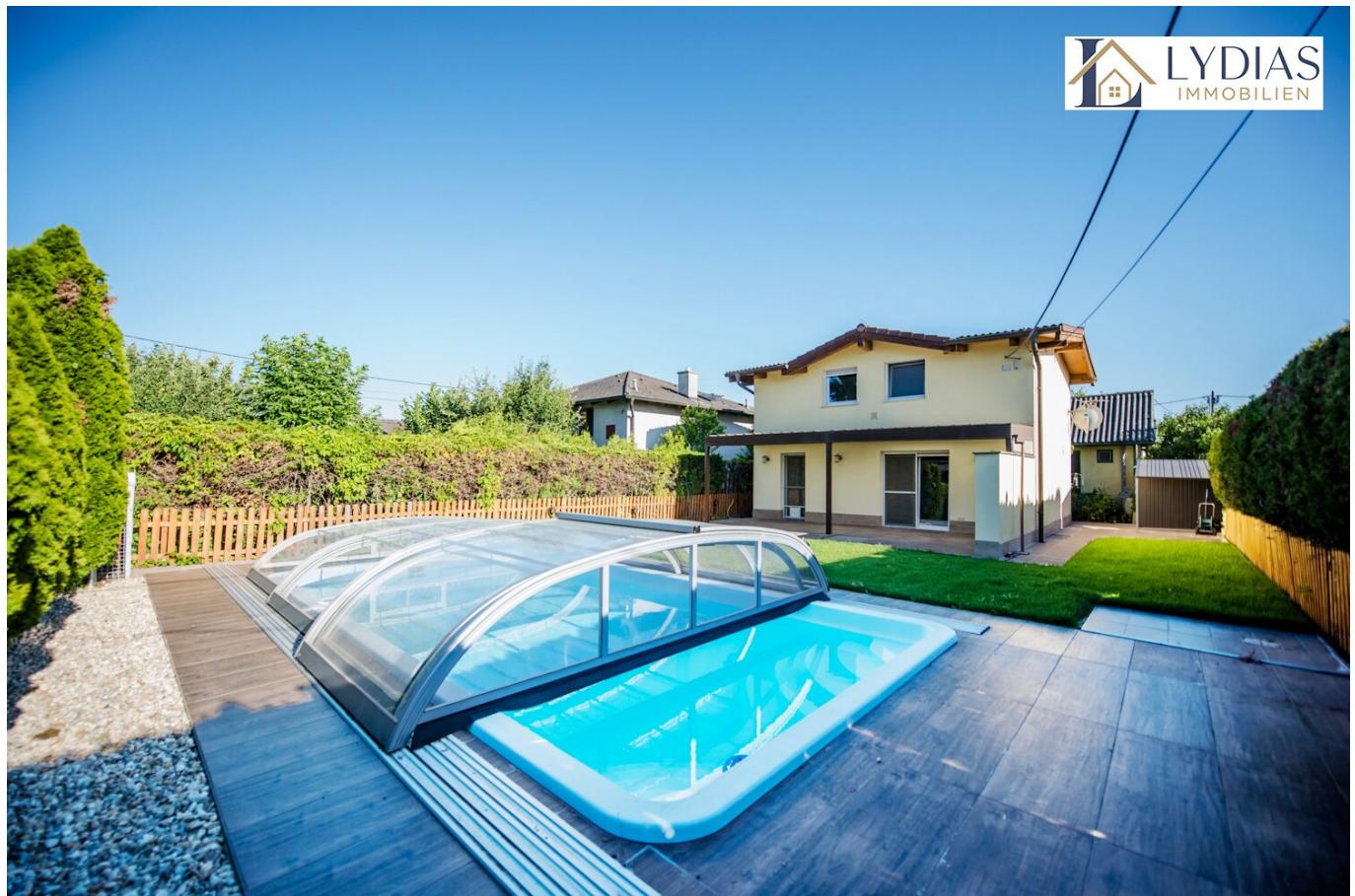


# **Wohntraum mit Ruheoase - Kleingartenhaus mit Pool auf Eigengrund / Stellplatz / Nähe U-Bahn U1**



Garten mit Pool

**Objektnummer: 1801/64**

**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>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	637.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

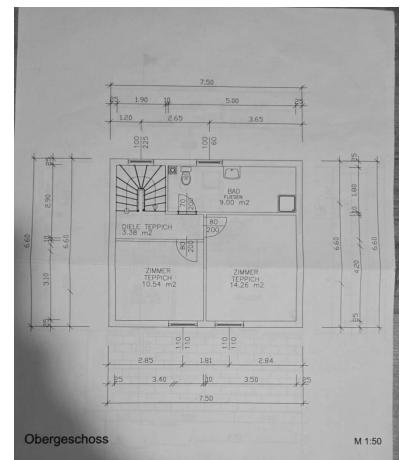
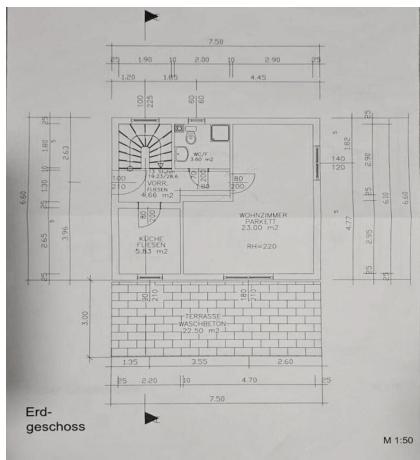
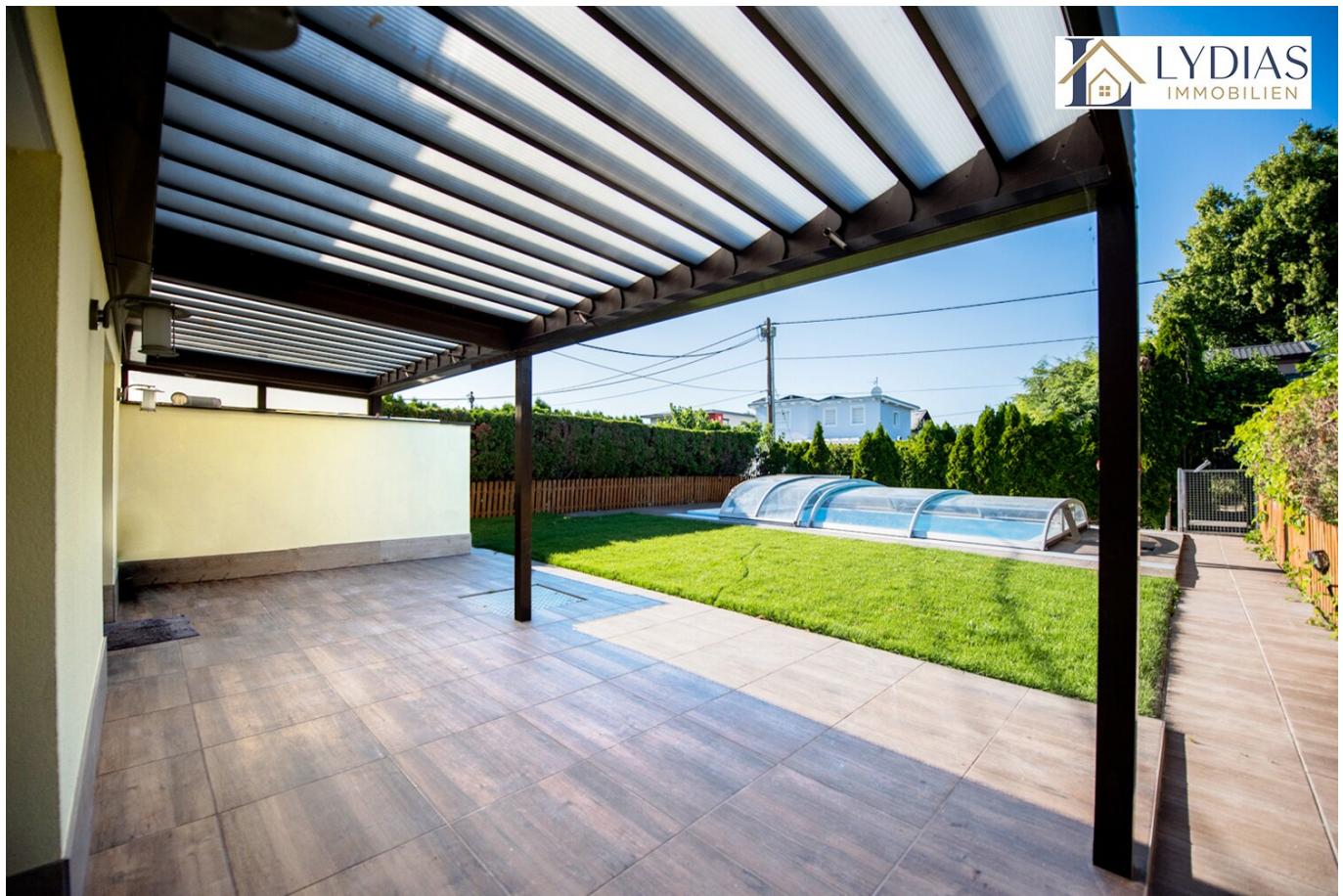
## Ihr Ansprechpartner

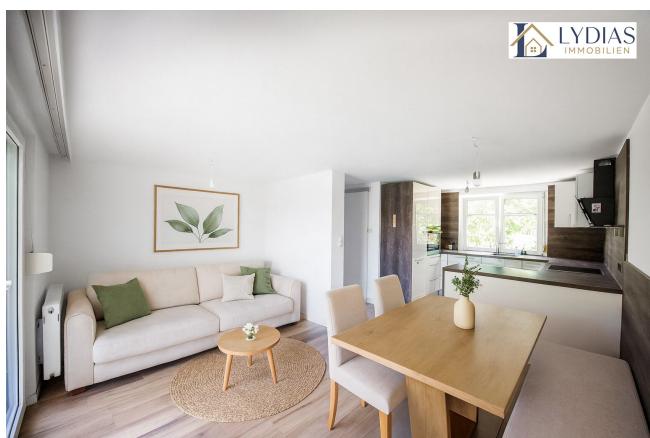
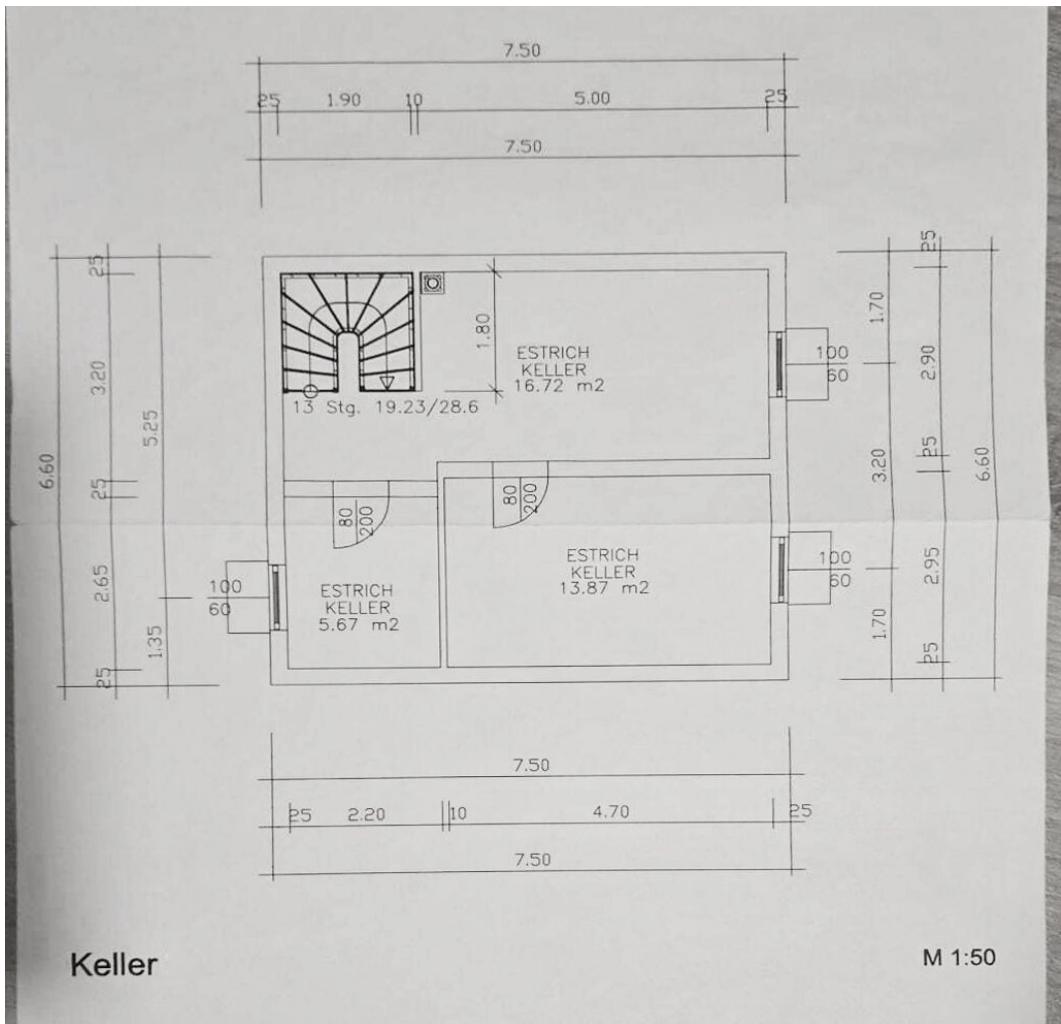
### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

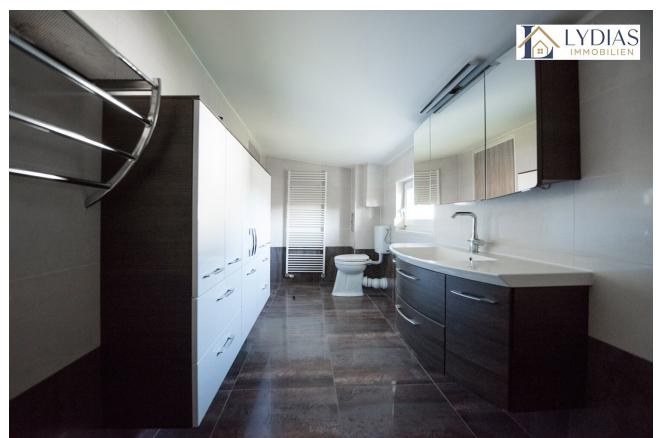
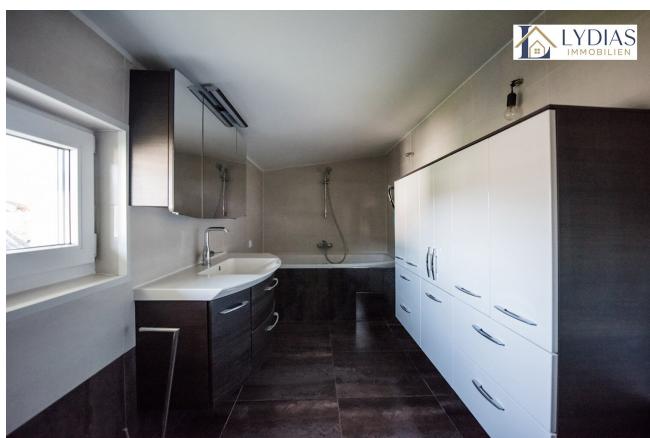
T +43 678 128 38 31

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

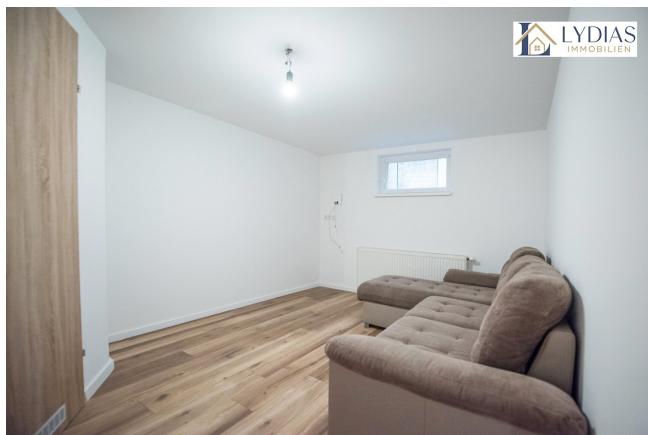
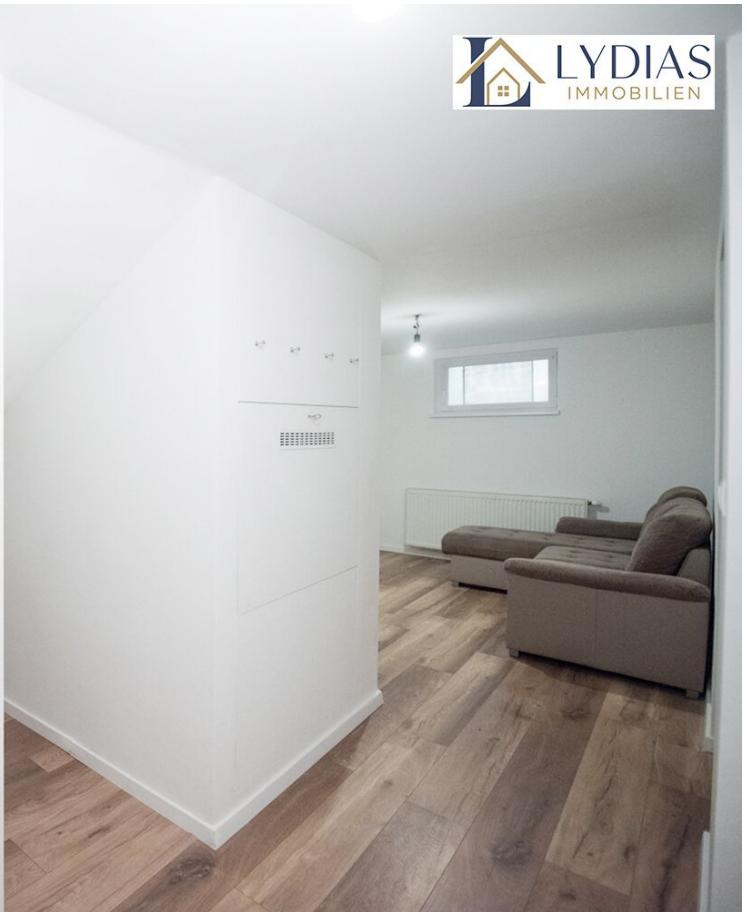








 LYDIAS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein traumhaftes Kleingartenhaus für ganzjähriges Wohnen, errichtet auf Eigengrund (keine Pachtbindung) - Baujahr ca. 2000.**

Das Haus wurde kürzlich saniert und präsentiert sich in massiver Ziegelbauweise mit hervorragendem Gesamtzustand. Ein liebevoll gestalteter Garten, ein großzügiger Swimmingpool mit Überdachung sowie ein praktischer Carport-Stellplatz (zur Miete für nur rund 10 € im Monat) runden das attraktive Gesamtpaket ab. Die Lage überzeugt durch Ruhe und Grünflächen – gleichzeitig sind U-Bahn, Bus und Bahn in nur wenigen Gehminuten erreichbar (U1 Leopoldau, Bahnhof Leopoldau, Buslinien 32A & 36B).

## Raumaufteilung & Ausstattung:

Die durchdachte Aufteilung schafft auf drei Ebenen viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- **Erdgeschoss:** Moderne Wohnküche mit direktem Ausgang in den Garten und zum Pool, ein weiteres Zimmer mit Gartenzugang sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.
- **Obergeschoss:** Zwei gemütliche Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und WC.
- **Kellergeschoss:** Großzügiger Kellerbereich mit drei weiteren Räumen und einem Heizraum.

Insgesamt stehen rund **110 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung, die **Wohnfläche beträgt rund 75 m<sup>2</sup>** ergänzt durch eine ca. **23 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse**, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Besonders hervorzuheben ist der **Pool (Polyesterbecken, Baujahr ca. 2010)** mit praktischer Überdachung – perfekt für entspannte Sommertage. Ein Gerätehaus für sämtliche

Gartengeräten ist ebenfalls vorhanden. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung mit Kessel. Der Autoabstellplatz befindet sich nur etwa 3 Gehminuten entfernt.

**Zur Information:** Die Abbildungen des Wohnzimmers und beider Schlafzimmer wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

#### **Lage:**

- U1 Leopoldau: ca. 10 Gehminuten
- Bahnhof Leopoldau: wenige Minuten entfernt
- Buslinien 32A und 36B: in unmittelbarer Nähe

Dieses Haus bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch **Lebensqualität, Erholung und Rückzugsort in einem.**

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 zur Verfügung.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap