

**Platz für Leben, Lachen und Ideen - individuell
gestaltbares Familienhaus in Toplage**



seitliche Ansicht

Objektnummer: 4703

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,36 m ²
Nutzfläche:	236,72 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	471,00 m ²
Keller:	35,31 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
USt.:	21,30 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 1 25 300 25 - 314
H +43 664 55 84 104
F +43 1 25 300 25 - 25

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

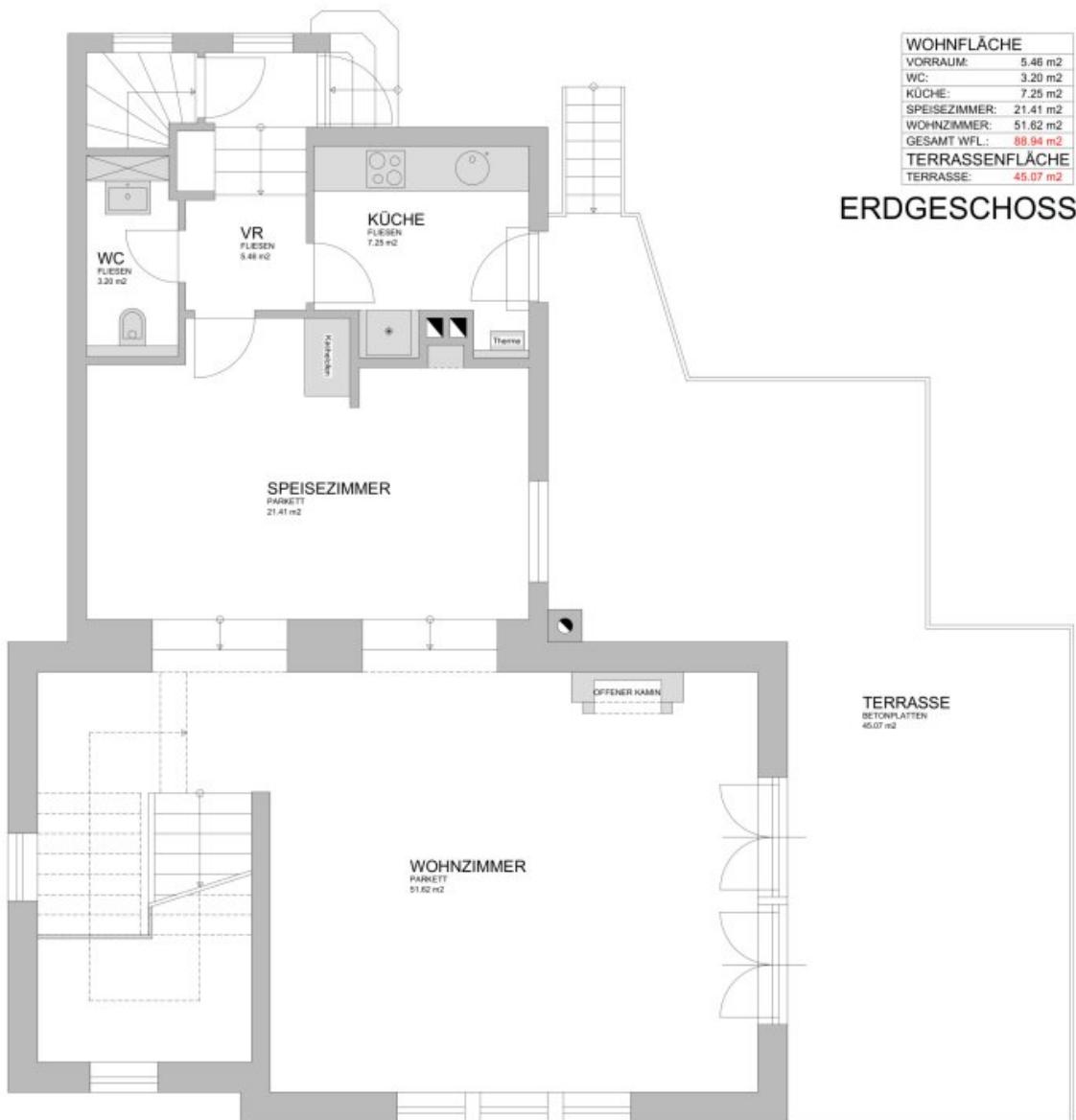






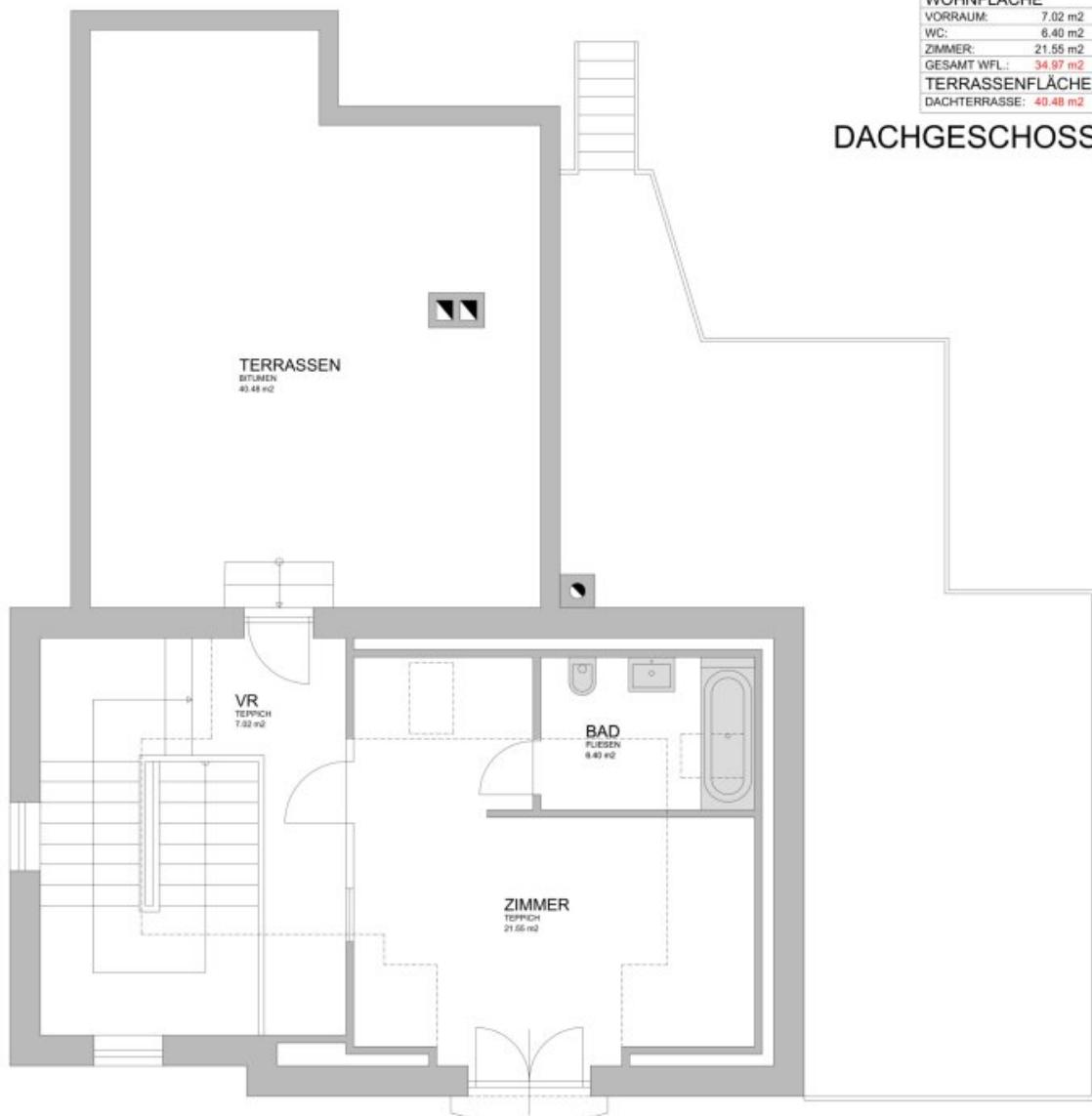
KOKRON

IMMOBILIEN



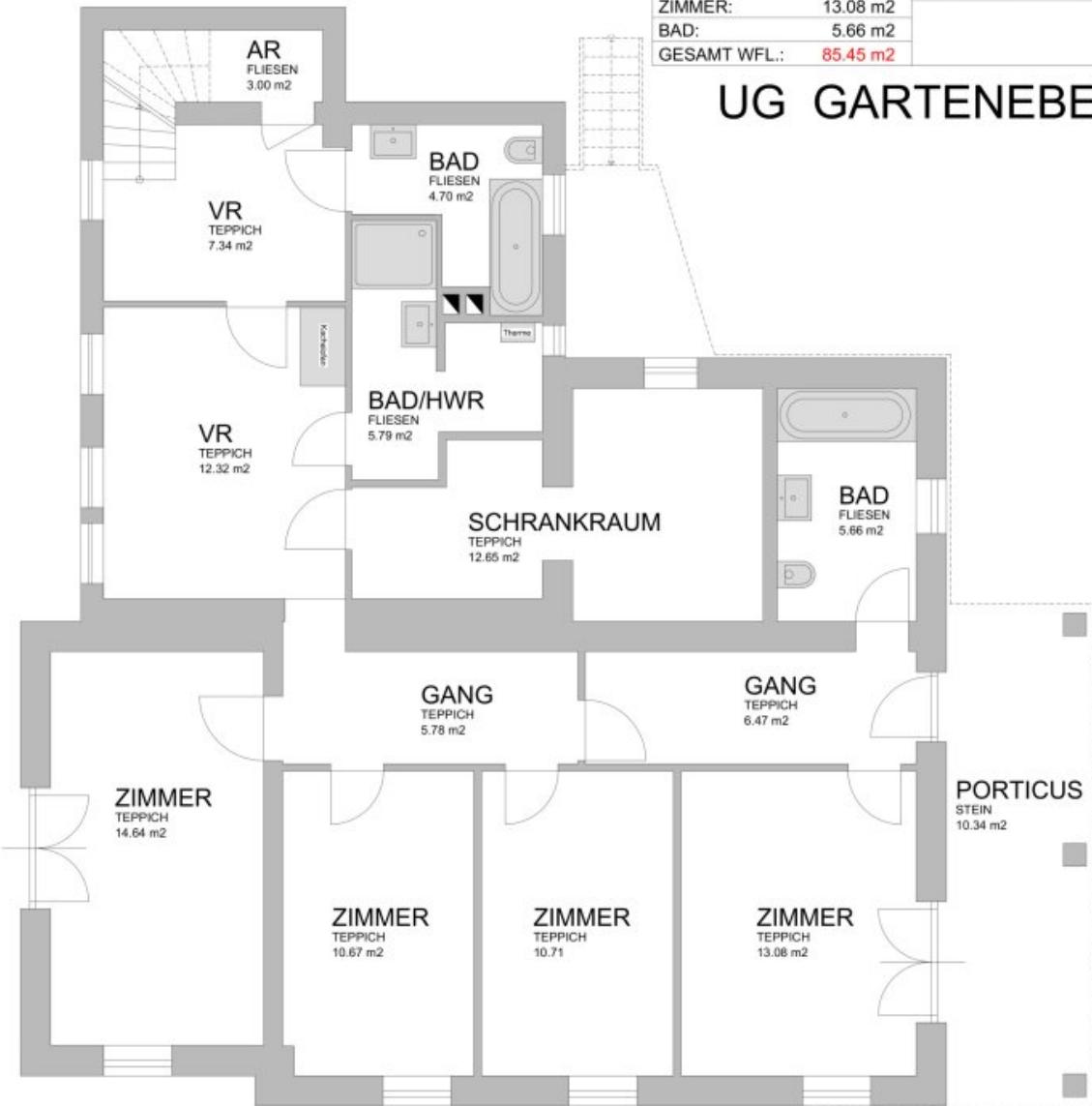
KOKRON

IMMOBILIEN



WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
BAD/HWR: 5.79 m ²	AR 3.00 m ²
SCHRANKRAUM: 12.65 m ²	VORRAUM 7.34 m ²
GANG: 5.78 m ²	BAD 4.70 m ²
ZIMMER: 14.64 m ²	VORRAUM 12.32 m ²
ZIMMER: 10.67 m ²	GESAMT NFL.: 27.36 m ²
ZIMMER: 10.71 m ²	
GANG: 6.47 m ²	TERRASSENFLÄCHE
ZIMMER: 13.08 m ²	
BAD: 5.66 m ²	PORTICUS 10.34 m ²
GESAMT WFL.: 85.45 m ²	

UG GARTENEBENE



Objektbeschreibung

In ruhiger exklusiver Wohnlage wartet dieses renovierungsbedürftige Familiendomizil auf seine neuen Eigentümer, die es wieder auf Hochglanz bringen wollen und dafür die herrliche Ruhe, verbunden mit top Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz genießen mögen.

Das Haus im jetzigen Zustand entstand durch einen Zubau zum - sowie Ausbau des ursprünglichen kleinen, in den 60er Jahren errichteten Einfamilienhauses. Es wurde sowohl auf der Kellerebene als auch Wohnebene zugebaut, mit einem Dachgeschoss ergänzt und so die Wohnfläche auf etwas mehr als 200 m² erweitert.

Die **Wohnebene und das Dachgeschoß** umfassen 123 m² Wohnfläche sowie eine Terrasse mit 45 m² plus eine Dachterrasse mit ca. 40 m². Hier finden Sie das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf die große Gartenterrasse. Weiters ein Esszimmer, Küche, WC und Vorraum. Im Wohnsalon führt eine geschwungene Holzstiege in das Dachgeschoss - hier finden Sie ein Arbeitszimmer sowie ein Bad und den Ausgang auf die große Dachterrasse mit herrlichem Fernblick.

Aufgrund der leichten Hanglage befinden sich im vorderen Teil des **Gartengeschosses** weitere ca. 77 m² Wohnfläche (4 Zimmer mit Ausgang in den Garten, Vorzimmer, zwei Bäder und Schrankraum). Im hinteren Teil dieses Geschosses ist der ca. 40 m² große Kellerbereich, der teilweise unter der Erde liegt. Dieser untere Bereich bietet sich für eine **Einlegerwohnung** für Aupair etc. an oder Sie gestalten ihn sich als Hobbyraum uvm.

Im Zuge Ihrer Renovierung haben Sie außerdem die Möglichkeit, Ihr Haus um zwei weitere Räumlichkeiten zu ergänzen. Perfekt für Personen mit viel Raumbedarf!

Obwohl ca. vor 10 Jahren **Sanierungen** der Garten-Terrasse sowie der Fassade ebendort durchgeführt wurden, bedarf es innerhalb des in die Jahre gekommenen Hauses noch einiger Renovierungsarbeiten, um das Haus wieder für Ihre Nutzung vorzubereiten. Die **Schaffung zweier Wohneinheiten** mit separaten Eingängen ist bei diesem Haus ebenfalls leicht planbar. Sie planen lieber von Grund auf Neu? Auch das ist hier denkbar, die Lage des Grundstückes ist aufgrund seiner Süd-Ost-Ausrichtung und der Ruhe top.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas Etagenheizung sowie durch einen **Kachelofen** im Essbereich, einem **zweiten Kachelofen** im Untergeschoss und einem romantischen **Kamin** im Wohnbereich.

Eine Grundsanierung werden Sie jedoch allenfalls einplanen müssen. Hierzu liegen bereits Einschätzungen vor die ich bei bestehendem Interesse gerne zur Verfügung stelle.

Erdgeschoss - Eingangsebene

- Eingangsbereich
- Vorräum
- Gäste WC
- separate Küche mit Ausgang auf die Terrasse
- offener Essbereich mit Kachelofen
- offener Wohnbereich mit romantischem Kamin und ebenfalls Ausgang auf die Sonnenterrasse
- Treppenaufgang zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

- Dachzimmer mit angeschlossenem...
- ... Bad mit WC
- kleine Galeriefläche
- große Nordwest Terrasse
- Treppenabgang in die Wohnräume

Untergeschoss - Gartenebene

- Weinkeller unter der Treppe
- Vorraum 1
- Bad1 mit Wanne & WC
- Wirtschaftsraum mit Dusche
- Hobbyraum mit Kachelofen
- Schrankraum
- zentraler Vorraum zu den 4 Zimmern
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Familienbad mit Wanne & WC
- direkter Ausgang zum Garten
- Porticus (kleine überdachte Terrassenfläche) gartenseitig

Die **Heizung** wird durch **zwei Schaltkreise** und somit zwei Thermen bedient, jeweils eine für

das Haupt- und Obergeschoß und eine für das untere Geschoss in Gartenebene.

Für schnelles Internet wurde vor kurzem bereits ein **Lichtwellenkabelanschluss (Glasfaseranschluss)** verlegt. So steht auch einer effizienten Homeoffice Tätigkeit nichts mehr im Wege.

Rund um das Haus genießen Sie einen **wunderschönen großen Garten** mit kleinen Terrassenflächen, Wiese, Altbau bestand und Rosen- und Staudenbeeten. Vom Garten gelangen Sie in die Wohn- und Schlafräume im Untergeschoß, sowie zum Hobbyraum und zu den Lagerräumen. Die Erschaffung von zwei KFZ-Stellplätzen am eigenen Grundstück ist leicht adaptierbar. Derzeit parken Sie **Ihr KFZ** mit dem Parkpickerl für den 14. Bezirk entlang der Straße vor der Haustür.

Monatliche Kosten

Die hier angegebenen Kosten gelten als Richtwert und sind lt. jetzigem Eigentümer derzeit so zu entrichten. Die Kosten sind teilweise jährlich oder zum Quartal zu entrichten (je nach Anbieter). Zur Vereinfachung hier in monatliche Positionen aufgesplittet.

- Grundabgaben / Müllabfuhr 48,58 €
- Rauchfangkehrer 7,48 €
- Versicherung 141,42 €
- Wasser 36,53 €

Gesamt € 234,01/ Mon.

Die Verbrauchskosten wie Gas und Strom gestalten sich individuell und sind hier nicht berücksichtigt.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung

übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap