Exklusive Ruhelage mit viel Potenzial zur Adaptierung: 6 Zimmer, Garten & Terrassen!

Ansicht aus der Höhe

Objektnummer: 4703

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,36 m²
Nutzfläche:	284,22 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	471,00 m²
Keller:	41,47 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	213,00 €
USt.:	21,30 €

Provisionsangabe:

43.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula von Merveldt

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON
IMMOBILIEN

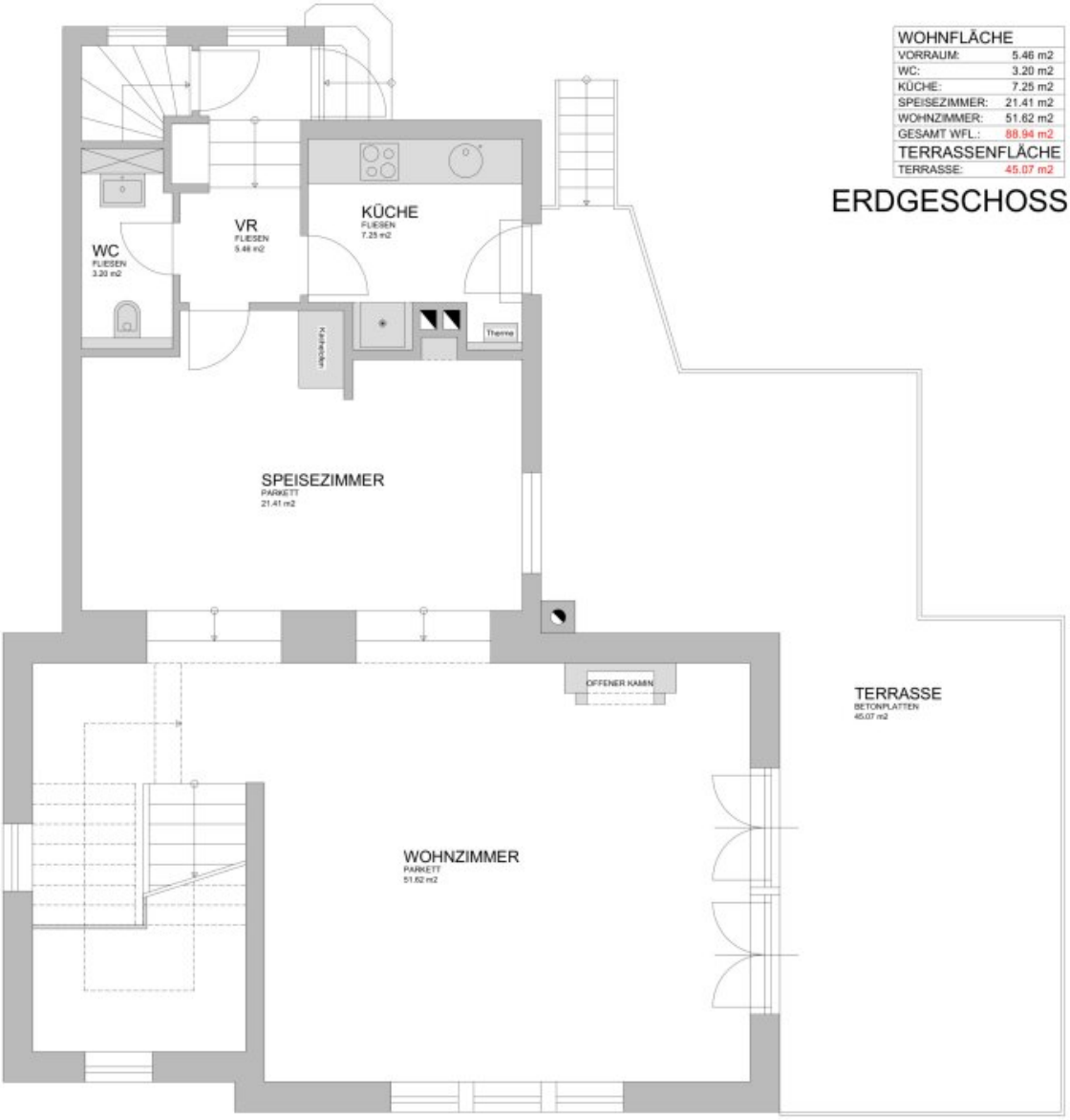
KOKRON
IMMOBILIEN

KOKRON

IMMOBILIEN

WOHNFLÄCHE	
VORRAUM:	5.46 m2
WC:	3.20 m2
KÜCHE:	7.25 m2
SPEISEZIMMER:	21.41 m2
WOHNZIMMER:	51.62 m2
GESAMT WFL.:	88.94 m2
TERRASSENFLÄCHE	
TERRASSE:	45.07 m2

ERDGESCHOSS



KOKRON
IMMOBILIEN

WOHNFLÄCHE	
VORRAUM:	7.02 m2
WC:	6.40 m2
ZIMMER:	21.55 m2
GESAMT WFL.:	34.97 m2
TERRASSENFLÄCHE	
DACHTERRASSE:	40.48 m2

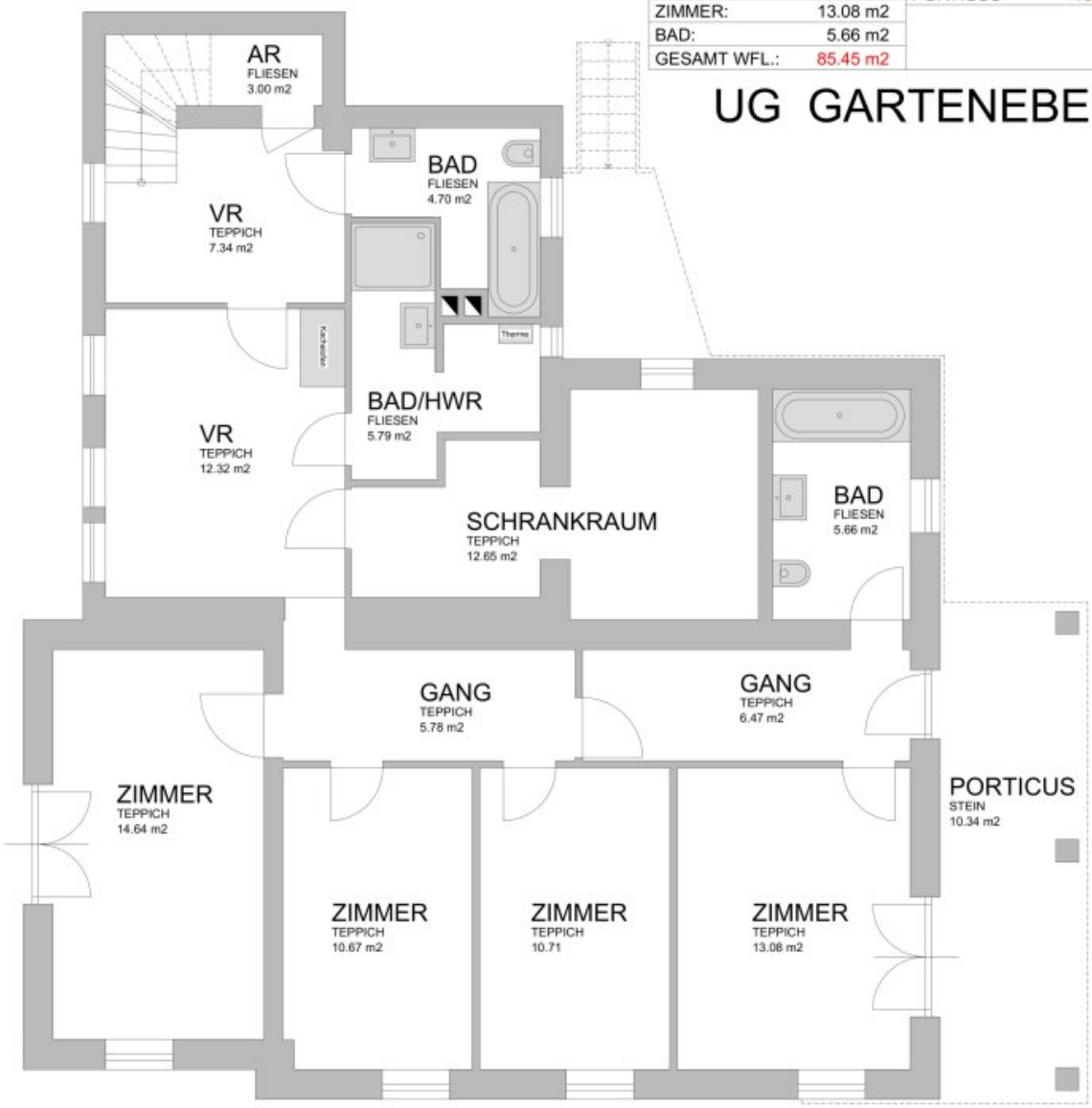
DACHGESCHOSS

KOKRON
IMMOBILIEN

WOHNFLÄCHE	
BAD/HWR:	5.79 m2
SCHRANKRAUM:	12.65 m2
GANG:	5.78 m2
ZIMMER:	14.64 m2
ZIMMER:	10.67 m2
ZIMMER:	10.71 m2
GANG:	6.47 m2
ZIMMER:	13.08 m2
BAD:	5.66 m2
GESAMT WFL.:	85.45 m2

NUTZFLÄCHE	
AR	3.00 m2
VORRAUM	7.34 m2
BAD	4.70 m2
VORRAUM	12.32 m2
GESAMT NFL.:	27.36 m2
TERRASSENFLÄCHE	
PORTICUS	10.34 m2

UG GARTENEBENE



Objektbeschreibung

In ruhiger Siedlungslage präsentiert sich dieses Familiendomizil mit zahlreichen Möglichkeiten.

Dieses Haus errichtet rund um 1991 bietet bereits jetzt schon **zahlreiche Räumlichkeiten** für Ihre Familie. Gesplittet auf 2 Wohnetagen und einer Untergeschoss Ebene in Gartenniveau. Der **herrliche Garten** mit Baumbestand und diversen Stauden und Beeten lädt zum Verweilen ein.

Ihr **zweites Wohnzimmer** genießen Sie **gartenseitig** auf der **südöstlichen Terrasse** die absolute Privatsphäre bietet. Hier atmen Sie den Duft der Natur ein während Sie in den Rosenhecken dem Surren der Bienen lauschen. Entspannung Pur!

Straßenseitig befindet sich im Dachgeschoss eine weitere **große Terrasse** von der aus Sie einen schönen Blick über die Umgebung genießen. Die Möglichkeit Ihr Haus um zwei weitere Räumlichkeiten zu ergänzen ist gegeben. Perfekt für Personen mit viel Raumbedarf!

Obwohl ca. vor 10 Jahren **teilweise Sanierungen** der südöstlichen Terrasse und der darunter befindlichen Fassade statt gefunden haben, bedarf es innerhalb des Hauses noch einer gewissen **Neu Adaptierung** 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.

Familien bietet dieses Haus so wie es sich jetzt präsentiert bereits volle Entfaltungsmöglichkeiten. Dadurch dass in jedem Geschoss ein WC und auch Bad vorhanden ist, können Sie individuell auf Ihre Bedürfnisse Schlafräume, Gästebereiche, Homeoffice und Hobbybereiche planen. Eine Gas Etagenheizung sorgt für Wärme im Haus. Getoppt von einem **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

- Vorraum

- Gäste WC
- separate Küche
- offener Essbereich mit Kachelofen
- offener Wohnbereich mit romantischem Kamin
- große, gartenseitige Terrasse
- Treppenaufgang Dachgeschoss

Dachgeschoss

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

Untergeschoss - Gartenebene

- Abstellraum unter der Treppe
- Vorraum 1

- Bad1 mit Wanne & WC
- Wirtschaftsraum mit Dusche
- Hobbyraum mit Kachelofen
- Abstellraum
- Vorraum zu den Schlafräumen
- 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, Altbaumbestand 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.

Die **Lage** kann sich sehen lassen. In einer ruhigen Einfamilienhaus Siedlung mit kleinen Grundstücken wachsen ihre Kinder stressfrei auf. Nur wenige Minuten vom Auhof Center und diversen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Der Bahnhof Hütteldorf mit zahlreichen Anbindungen von Bus & Bahn ist ca. 7 Autominuten entfernt. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Umgebung. Und für die Naherholung genießen Sie den nahe gelegenen Wienerwald mit zahlreichen Angeboten.

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
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap