

WUNDERSCHÖNER FAMILIENSITZ IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE



Objektnummer: 2632

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kolbetergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,91 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m ²
Keller:	95,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Gesamtmiete	5.976,11 €
Kaltmiete (netto)	5.205,58 €
Kaltmiete	5.432,83 €
Betriebskosten:	91,51 €
USt.:	543,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur







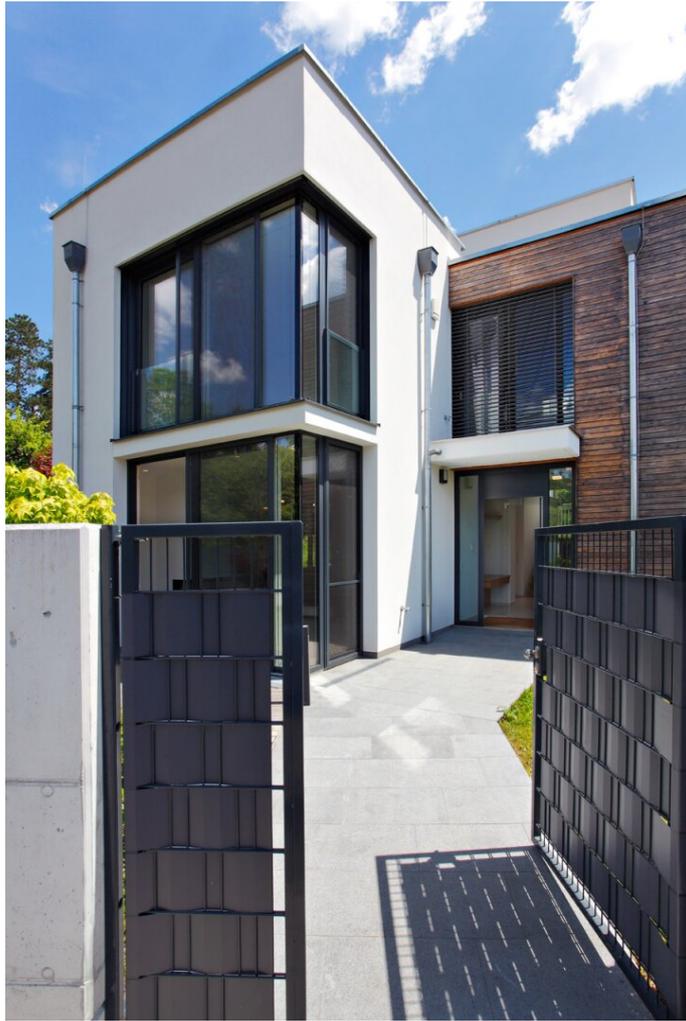




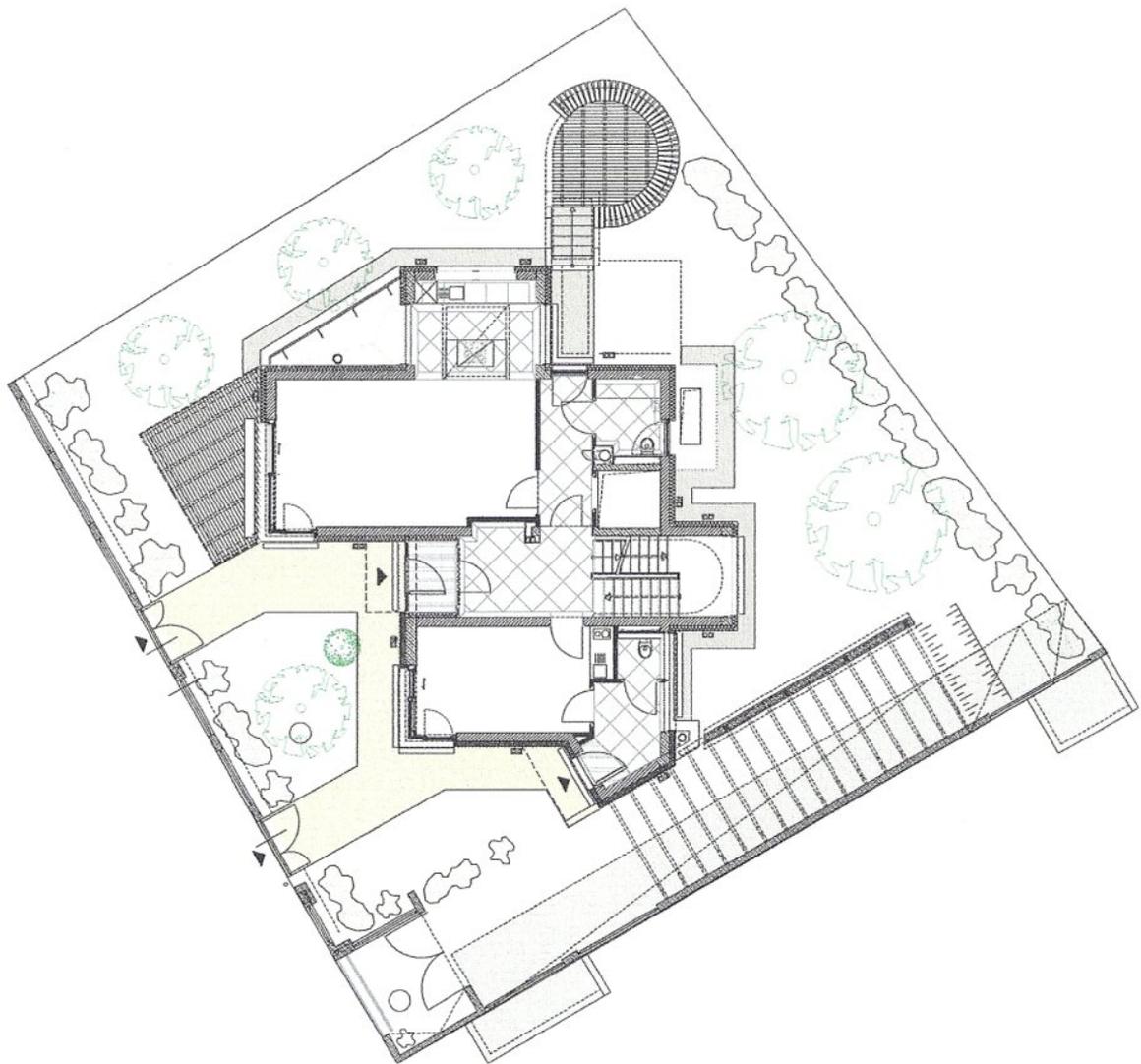




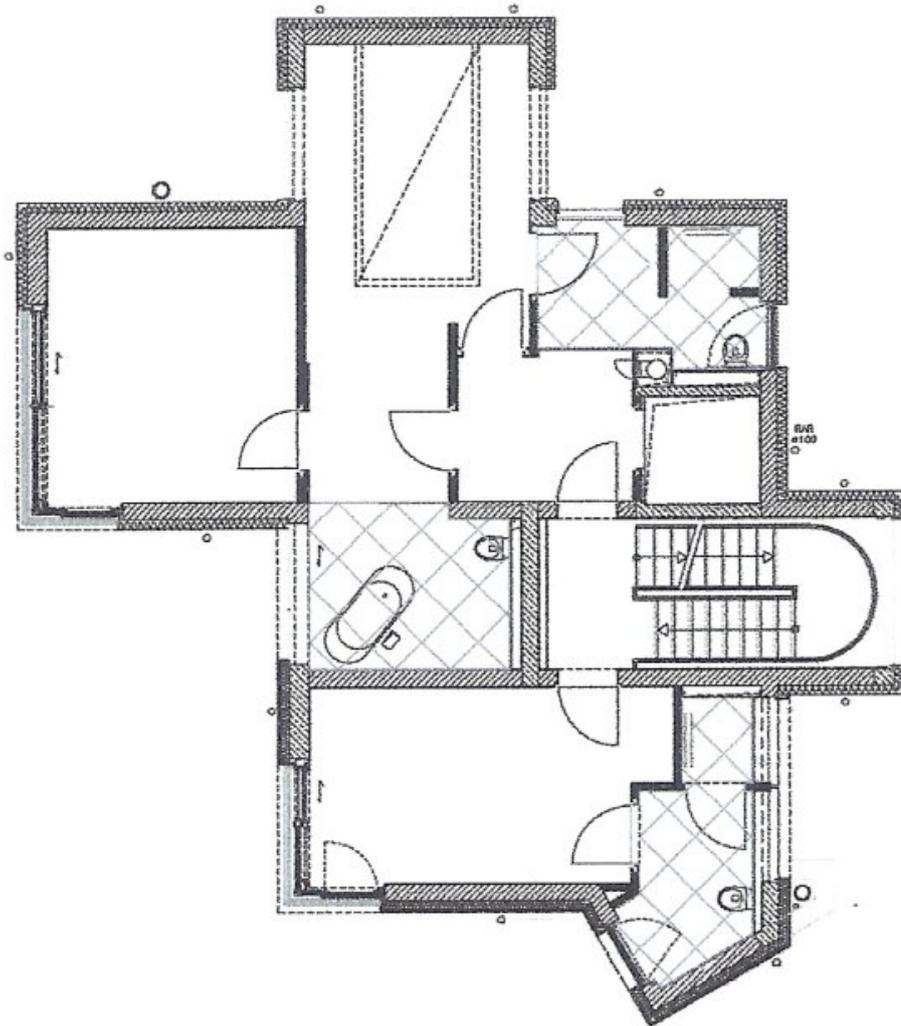




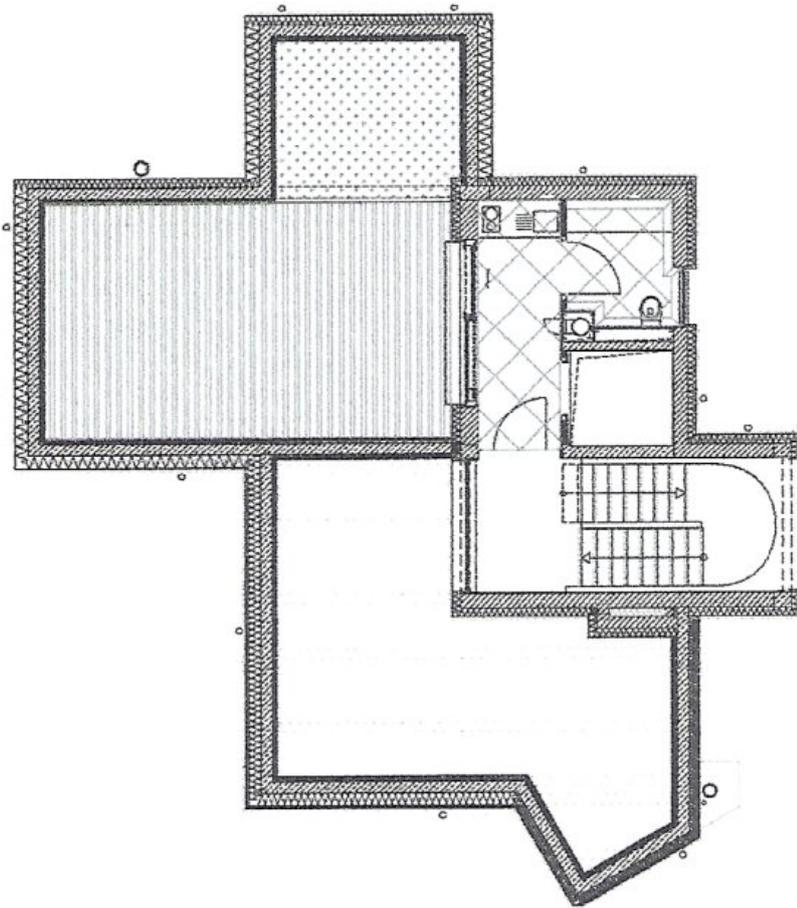


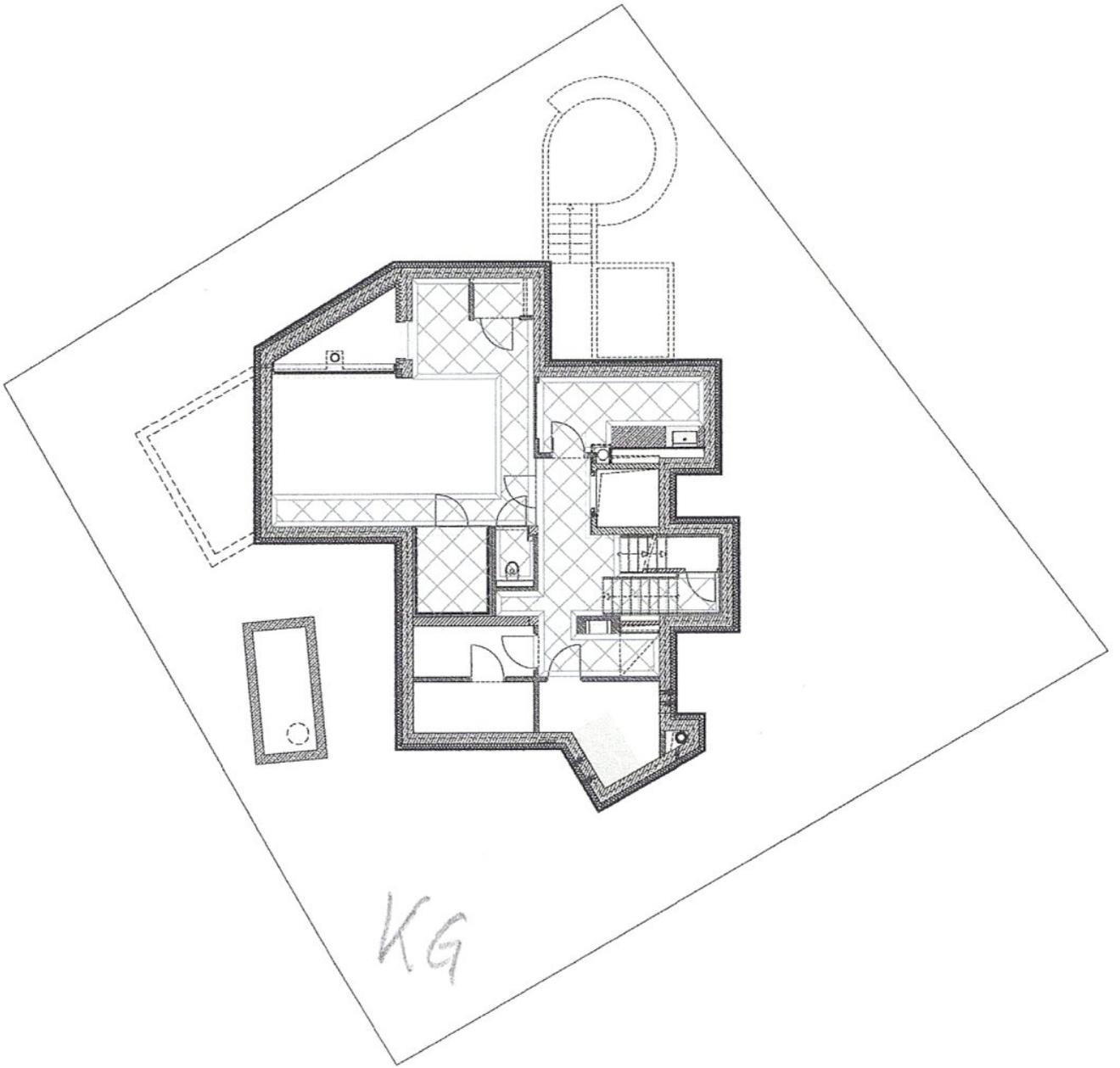


09



DG





1140 Wien

Grundstücksgröße: 490,38 m²

■ Hauptwohnung A 201,93 m²

■ Einliegerwohnung B 38,98 m²

Gesamt 240,91 m² vermietbare Fläche
(exl. Pool+Keller-u. Technikräume)



KG

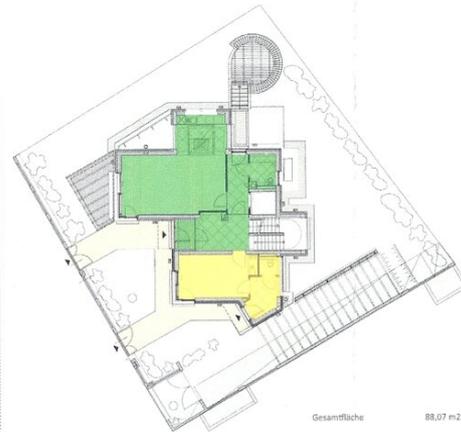
■	
Schwimmbad	36,45 m ²
Infrarotkabine	1,88 m ²
Dusche	1,76 m ²
Wirtschaftsraum	9,88 m ²
Gang	10,16 m ²
Abstellraum	1,95 m ²
Vorraum	4,48 m ²
Gesamt	66,56 m²
Poolbecken	15,81 m ²
Technikraum	7,38 m ²
Keller 1	4,86 m ²
Keller 2	4,86 m ²
Liftschacht	7,82 m ²
Gesamtfläche	94,91 m²



Gesamtfläche 94,91 m²

EG

■		■	
WF	2,72 m ²	Vorraum	4,81 m ²
Halle	9,88 m ²	WC	1,40 m ²
Gang	6,08 m ²	Zimmer	16,08 m²
Wohnzimmer	30,96 m ²		
Küche	9,52 m ²		
WC	3,80 m ²		
Gesamt	62,96 m²		
Liftschacht	2,82 m ²	Freifläche	11,75 m ²
		Westterrasse	11,70 m ²
		Gesamtfläche	88,07 m²



Gesamtfläche 88,07 m²

OG

■		■	
Podest	3,91 m ²	Zimmer	15,45 m ²
Vorraum	6,20 m ²	Dusche	1,56 m ²
Schrankraum	4,76 m ²	Bad/WC	4,67 m²
Bad/WC	7,75 m ²		
Zimmer 1	16,15 m ²		
Zimmer 2	16,38 m ²		
Dusche/WC	6,37 m ²		
Gesamt	61,52 m²		
Liftschacht	2,82 m ²		
Gesamtfläche	66,32 m²		



Gesamtfläche 66,32 m²

DG

■		■	
Podest	4,31 m ²	Freifläche	28,20 m ²
Gang	6,58 m ²	ext. begrüntes Dach	8,74 m ²
Liftschacht	2,82 m ²		
Gesamtfläche	13,71 m²		



Gesamtfläche 13,71 m²

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES FAMILIENDOMIZIL IN GRÜNRUHELAGE

Eingebettet in der idyllischen Wohngegend Hadersdorf, am westlichen Stadtrand Wiens, erwartet Sie diese stilvolle Einfamilienvilla - ein Rückzugsort mit hohem Wohnkomfort, modernem Design und großzügiger Raumgestaltung. Die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und schneller Anbindung an die Innenstadt macht diese Immobilie sofort zu einem lieb gewonnenen Zuhause. Ringsum herrscht hier eine für die Großstadt ungewöhnliche Ruhe. Der Duft des Waldes liegt in der Luft und wird für jeden Spaziergang - ausgehend vom eigenen Gartentor - zum Kurzurlaub für die Seele.

Eckdaten zur Immobilie:

- **Lage:** Hadersdorf, 1140 Wien – ruhige Sackgasse am Rand des Wienerwaldes
- **Grundstück:** 490 m², sonniges Grundstück mit Garten, 3 Terrassen
- **Wohnfläche:** 240 m², auf 3 Ebenen mit **Sauna, Swimmingpool**, Wirtschaftsräumen im Keller
- **Zimmer:** Wohnzimmer, Einbauküche, 4 großzügige Schlafzimmer mit eigenen Bädern mit Toiletten
- **Baujahr / Zustand:** BJ 2016, hochwertige Ausstattung, sehr guter Zustand
- **Besonderheiten:** Pool, Sauna, Fußbodenheizung/Erdwärme, offener Kamin, **Lift in jedes Stockwerk bis zur Dachterrasse/barrierefreie Nutzung**
- **Autoabstellplätze:** 2

Zur Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingangsbereich mit Garderobe, ein lichtdurchflutetes **Wohnzimmer** mit Kaminofen, raumhohen, aufschiebbaren Fenster-Elementen, die einen Blick auf eine ca. 12 m² große, südwestseitige **Gartenterrasse** bieten, sowie eine offene, **extravagante Einbauküche** samt großer Kochinsel, die mit modernen Geräten ausgestattet wurde. Ebenfalls auf dieser Ebene

befindet sich neben einer großzügigen, **barrierefreien Toilette** eine **Einliegerwohnung** (bzw. ein extra zugänglicher Bürotrakt) mit 22,29 m² Grundfläche, die aus einem Zimmer mit einer Küchenzeile, einem Vorzimmer und einer Toilette mit Waschgelegenheit besteht. Diese Einheit ist separat durch einen eigenen Eingang begehbar.

Vom Eingangsbereich aus, gelangt man in den **hinteren Gartenbereich zu einer uneinsichtigen, kleinen Gartenterrasse**, die als Salettl umgestaltet und begrünt werden kann. Nahezu alle Fenster sind mit **Fliegenschutzgittern** und **elektrischen Außenjalousien** versehen - in der Decke sind Gardinenschienen eingelassen. Die Terrasse ist mit einem hochwertigen, eigens gestrahlten Holzbelag ausgestattet.

Im 1. Stockwerk befinden sich sehr großzügig angelegte, lichtdurchflutete **Schlafräume** mit dezent verbauten, eigens beleuchteten Einbauschränken. Jedes der **3 Schlafzimmer** hat ein **Bad-en-Suite** (das Masterbadezimmer mit freistehender Badewanne und Blick in den angrenzenden Wienerwald), bietet einen großen Komfort und geht auf die individuellen Bedürfnisse aller Familienmitglieder ein. Auch hier wurden wieder extravagante, modern architektonische Lösungen für die Badezimmer-Ausstattung gewählt.

Im Dachgeschoss - ebenfalls mit dem **barrierefreien Personenlift**, der dezent hinter einer weißen Tür verborgen ist, erreichbar - befindet sich neben einer wunderschönen, **sonnigen Dachterrasse von 28 m²** (zuzüglich ca. 9 m² Fläche für ein Outdoor-Pool) eine **Toilette und eine kleine Teeküche**. Ein Abend auf der Terrasse mit einem spannenden Film oder die Fußball-WM mit Freunden genießen? Kein Problem - die Sonnenterrasse ist mit einem **Fernseh- und Internetanschluss** ausgestattet und kann problemlos als Freiluft-Kino genutzt werden.

Der Wohnkeller bietet ein großzügiges **Indoor-Pool**, ausgestattet mit modernster Technik (Gegenstromanlage, Überlaufbecken, das für die Selbstreinigung des Wassers sorgt) sowie eine **Sauna** mit Dusch- und Toilettenanlage und einem **kleinen Atrium**. Ein Wäscheabwurfschacht bringt aus den Wohn- und Schlafräumen die Wäsche bequem in den ebenfalls im Keller befindlichen **Wirtschaftsraum**, der mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockengerät ausgestattet ist. Ein **Heiz- und Technikraum** (Erdwärme-Anlage), ein wandhoher **Weinkühler**, ein großer **Wandtresor** sowie diverse **Abstellräume** befinden sich ebenfalls in dem praktisch angelegten Keller und sorgen damit für ausreichenden Stauraum.

Neben dem Hauseingang findet sich die Möglichkeit, auf einem befestigten Parkplatz bequem 2 Autos abzustellen - das Einfahrtstor kann elektronisch mit Fernbedienung geöffnet werden. Auch hier bietet sich die Möglichkeit, eventuell mit einer Gartenbox zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartenmöbel zu schaffen.

Das gesamte Haus ist barrierefrei ausgestattet.

Das Haus sucht ab sofort einen Mieter, der dieses großzügige Familiendomizil zunächst für 5 Jahre bewohnen möchte.

Um weitere detaillierte Informationen über die genaue Lage, die Ausstattung sowie eine Terminvereinbarung zur Begehung des Hauses zu erhalten, bitte ich Sie vorab um eine schriftliche Anfrage per Email.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <750m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.250m
U-Bahn <2.750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap