

**ARCHITEKTENHAUSHÄLFTE MIT GARTEN,  
DACHTERRASSE UND WIENBLICK – MODERNES  
WOHNEN IN 1130 WIEN – ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618645**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2006               |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,00 m²          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                  |
| <b>WC:</b>                           | 2                  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                  |
| <b>Garten:</b>                       | 150,00 m²          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 40,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,66               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 750.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf









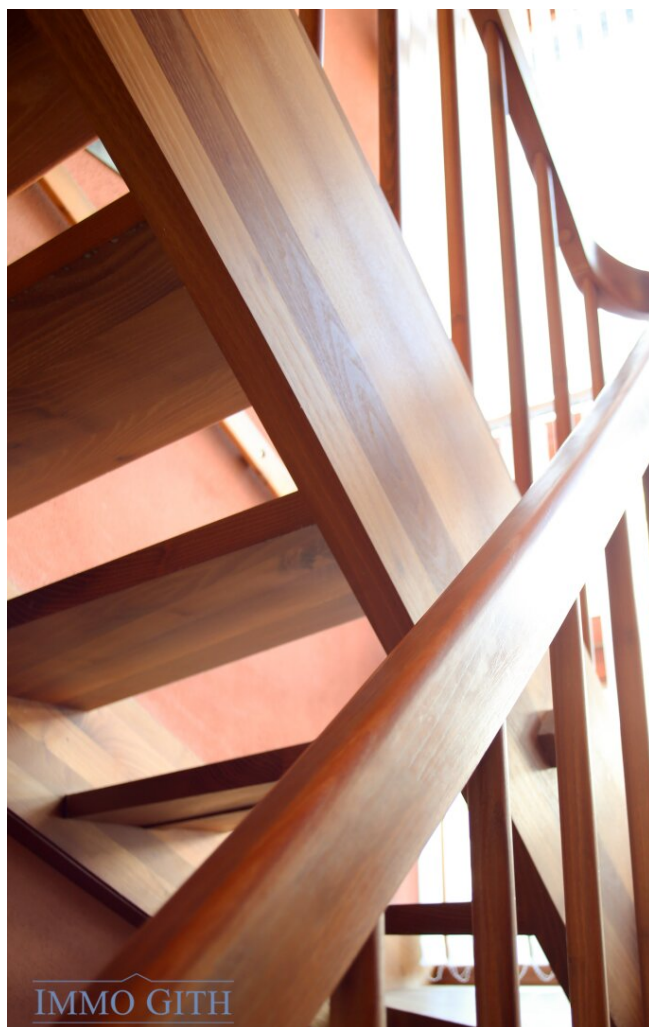












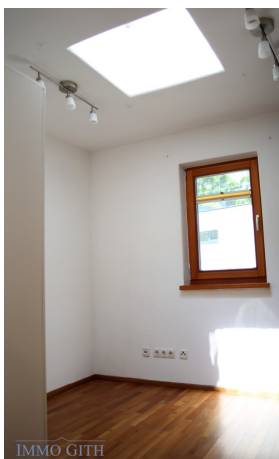






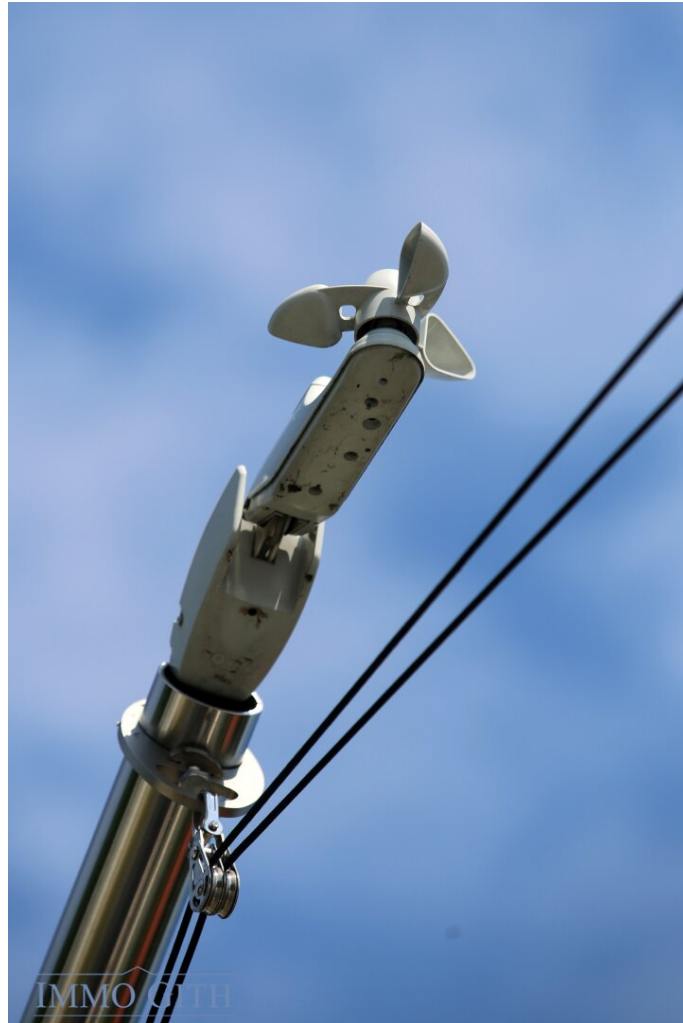






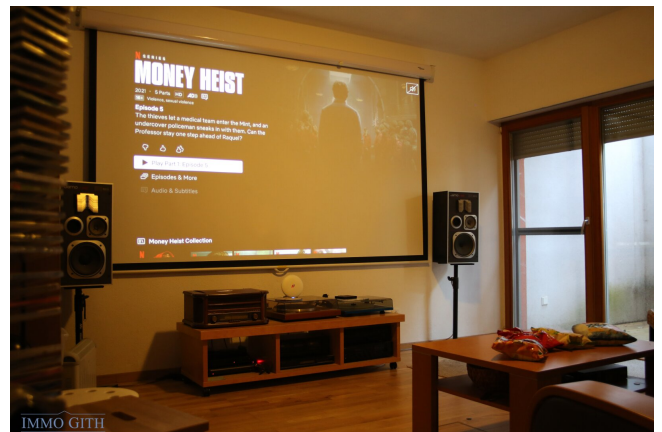




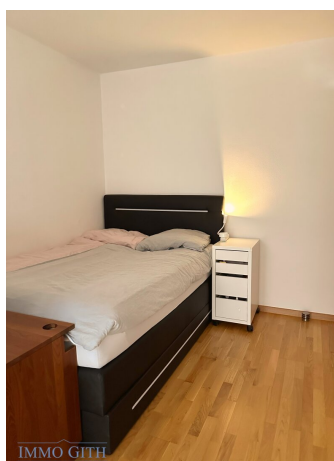








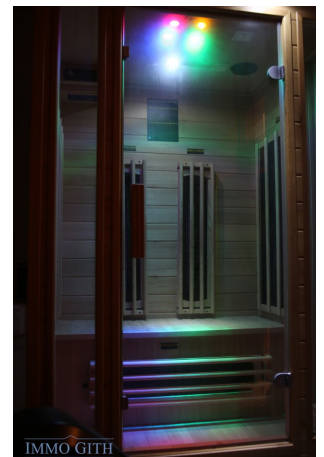


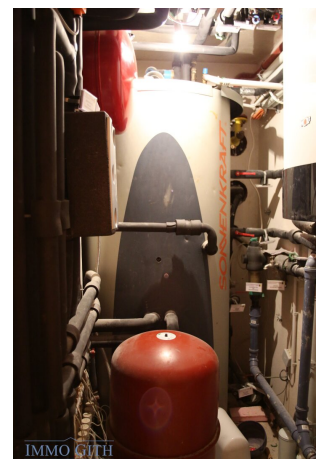
















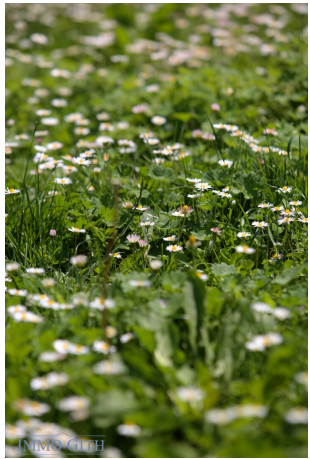








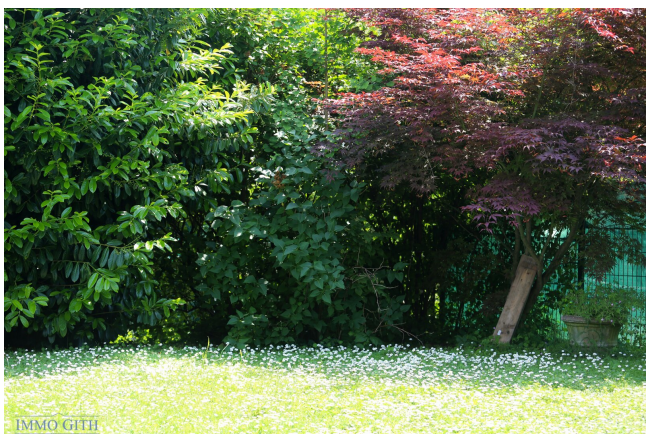
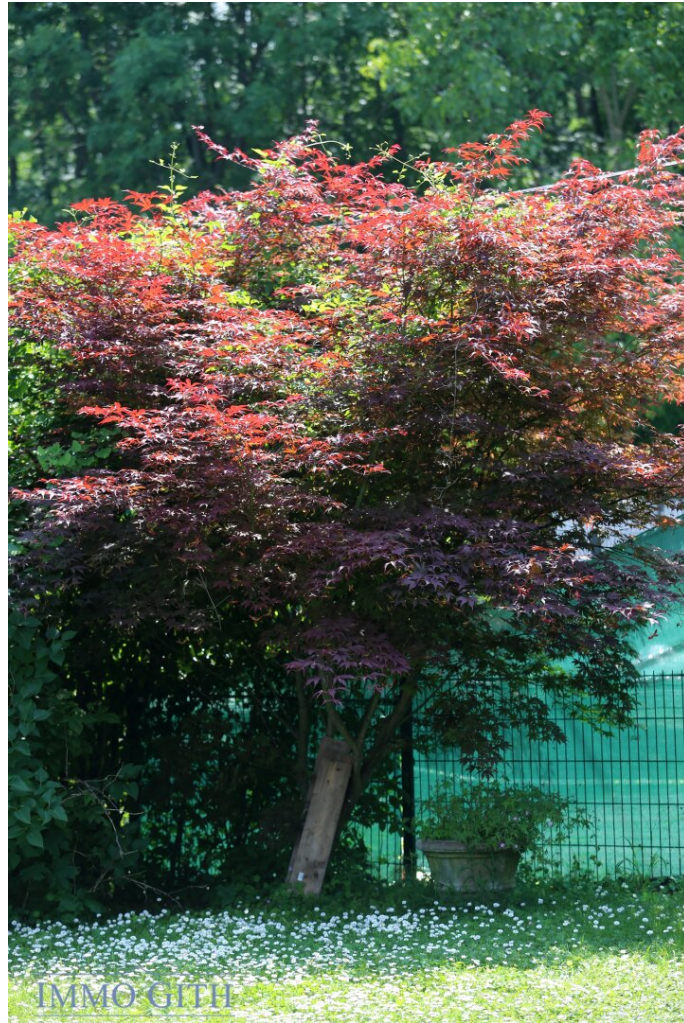


















## Objektbeschreibung

### ARCHITEKTENHAUSHÄLFTE MIT GARTEN, DACHTERRASSE UND WIENBLICK – MODERNES WOHNEN IN 1130 WIEN – ZU KAUFEN!

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – *Am Meisenbüchel* im grünen und ruhigen 13. Bezirk, unweit des Lainzer Tiergartens – bietet sich hier eine außergewöhnliche Gelegenheit:

Zum Verkauf steht die Möglichkeit, **eine Haushälfte eines modernen Architektenhauses** mit rund **120 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche** (derzeit noch als eine Einheit - 240m<sup>2</sup> WF - ausgeführt) zu erwerben.

Das Haus wurde 2006 auf einer **Doppelparzelle im Eigentum** errichtet und überzeugt durch hochwertige Bauweise, klare Architektur, großzügige Fensterflächen, eine **Dachterrasse mit Wienblick**, einen stilvollen **Weinkeller** sowie einen wunderschönen **Gartenbereich**.

? Weitere Informationen zum Verein Meisenbüchel finden Sie unter [www.meisenbuehel.at](http://www.meisenbuehel.at)

#### Das Objekt:

Derzeit handelt es sich um ein **Einfamilienhaus auf zwei zusammengelegten Grundstückspartzen** („Doppelparzelle“) mit rund **680 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, davon ca. **300 m<sup>2</sup> Garten**.

Die Wohnfläche erstreckt sich über **drei Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Wohnkeller)** mit insgesamt rund **240 m<sup>2</sup>**.

Eine **Teilung in zwei eigenständige Haushälften** ist **grundsätzlich möglich**.

Hierfür wären entsprechende **Adaptierungsarbeiten und technische Anpassungen** (z. B. Trennung der Haustechnik, Zugangs- und Freiflächenregelung) erforderlich.

Bei sinnvoller Umsetzung könnte so **eine Haushälfte** mit eigenem Garten- und Terrassenbereich entstehen – ideal für zwei Parteien, Generationenwohnen oder als Investment.

#### Raumkonzept aktuell (vor Teilung):



**Erdgeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup> WNF):**

Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse, moderne Küche, offenes Raumkonzept, Gäste-WC.

**Obergeschoss (ca. 73 m<sup>2</sup> WNF):**

Vier Schlafzimmer, hochwertiges Badezimmer mit WC, zusätzliche Toilette.

**Wohnkeller (ca. 91 m<sup>2</sup> WNF):**

Stilvoller Weinkeller, Infrarotkabine, Haustechnikraum, zwei weitere Räume mit Lichtschächten – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyräume.

**Bauweise & Ausstattung:**

- Massivbauweise (betonierter Keller, Ziegel im EG/OG)
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Gasbrennwerttherme + Solaranlage (10 m<sup>2</sup> Kollektorfläche)
- 1.000 l Pufferspeicher
- 16 cm Mineralschaumdämmung
- Fenster südseitig 2-fach / ostseitig 3-fach verglast
- Lehmputz für gesundes Raumklima
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Drainagierung rund ums Haus

**Highlights:**

- Dachterrasse mit Wienblick (Sunsquare-Sonnensegel)
- Überdachte Terrasse & Gartenlaube

- Carport
- Hochwertige Materialien & energieeffiziente Bauweise
- Südseitige Ausrichtung, helle Räume

#### **Kosten:**

- **Kaufpreis Haushälfte:** € 750.000,–
- **Kaufnebenkosten:** ca. 9 % inkl. 3,6 % Maklerhonorar

#### ***Hinweis:***

*Das gesamte Haus kann ebenfalls erworben werden – Kaufpreis gesamt € 1.450.000,–.*

*(Details gerne auf Anfrage.)*

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in bester Hietzinger Grünruhelage zeigen zu dürfen.**

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m



Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap