

**Nachhaltig Wohnen | Hochwertig & Modern | Familienhaus
| Kaiserebersdorf**



Terrasse mit Gartenansicht

Objektnummer: 1609/46412

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Keller:	146,36 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

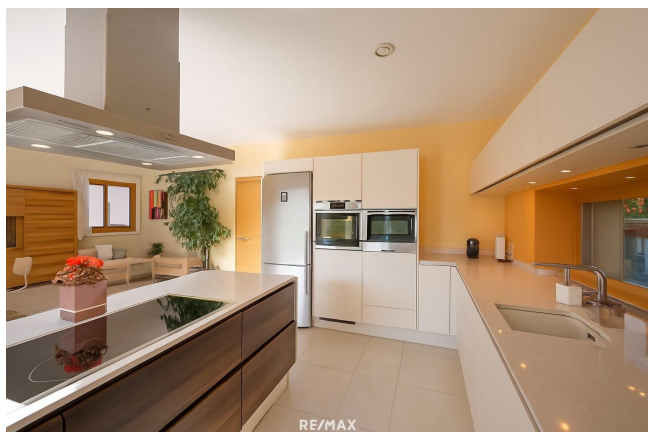
Ihr Ansprechpartner

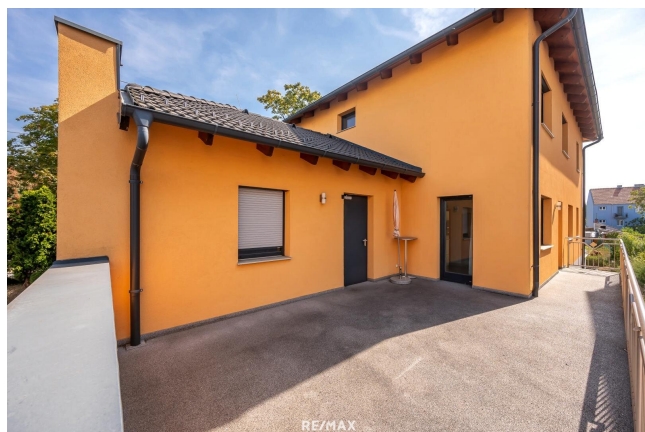
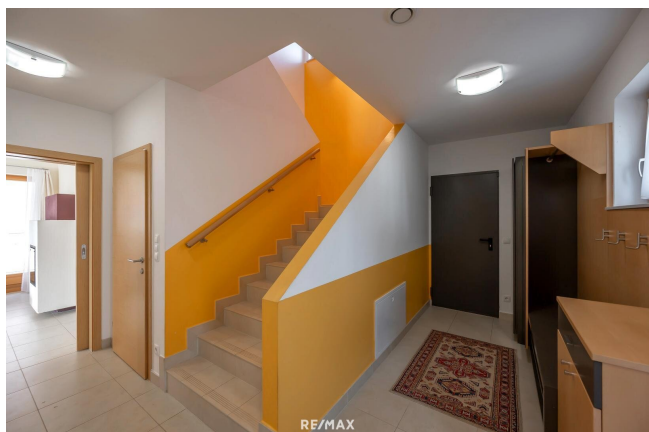


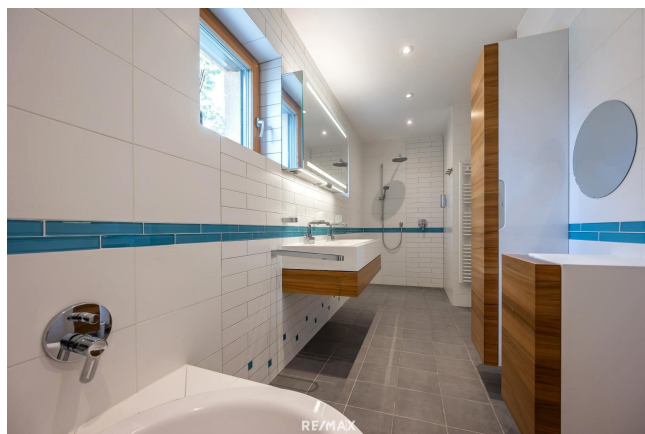
Amir Samadani

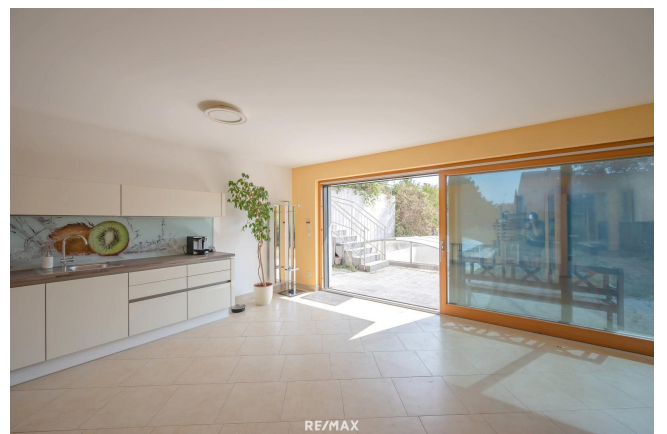
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 660 635 88 84

















ca. m. 0 1 2 3 4 5



ca. m. 0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- o Modernes Einfamilienhaus in Niedrigenergiebauweise und solider Wienerberger-Ziegelkonstruktion (Baujahr 2009/2010), komplett verflies (auch der gesamte Kellerbereich und die Garage), Schlafräume Parkett, südöstlich ausgerichtet – ein Rückzugsort am Wiener Stadtrand in Kaiserebersdorf
- o 478 m² Grund mit einem Garten, der von der Straße kaum einsehbar ist, liegt rund 3 Meter unter Straßenniveau, ist bestens von Lärm und Blicken geschützt – ideal zum Zurückziehen und Entspannen – Urlaubsmomente zuhause garantiert
- o Auf Wunsch erweiterbar: das angrenzende Grundstück mit Nebengebäuden und Carport kann zusätzlich erworben werden
- o Beheizbarer Salzwasserpool mit Überdachung, inkl. Poolbeleuchtung und Gegenstromanlage
- o Rund 154 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen mit 2 Bädern, ergänzt durch 2 großzügige Terrassen mit 33 m² und 19 m², Natursteinteppich-Beschichtung – perfekt für Familie, Freunde und sonnige Stunden im Freien
- o Weitere ca. 146 m² Nutzfläche im Kellergeschoß
- o dazu eine vorgelagerte weitere Terrasse
- o zusätzlich 1 Bad/WC
- o Infrarotkabine
- o Doppelgarage
- o komplett verflies
- o Fußbodenheizung
- o direkter Zugang auf eine Terrasse möglich
- o elektrisches, alarmgesichertes Doppelgaragentor
- o Zufahrt über elektrisches Einfahrtstor
- o Torbedienung auch über Funk möglich
- o Großzügiger Schrankraum mit Fenster, Wäschewurfschacht, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- o Moderne Haustechnik sorgt für Wohlfühlklima:
- o Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe im gesamten Haus inkl. Keller und Garage
- o kontrollierte Wohnraumlüftung mit Pollenfilter im gesamten Haus (auch Kellergeschoß) mit eigener integrierter Wärmepumpe (Heiz oder Kühlfunktion)
- o offener Kamin (Kachelofen, Speicherfunktion mit stundenlanger Wärmefreigabe) für gemütliche Abende
- o Fenster: Holz/Alu 3fach Verglasung, Insektenschutzgitter in jedem Raum, Einbruchschutz durch Aushebesicherung und Alarmsicherung
- o Raffstore und Rollläden in allen 3 Ebenen – zentral/jede Ebene oder einzeln elektrisch steuerbar
- o Alarmanlage: komplettes Haus, als auch Garage und Hobbyraum, sowie die Brandschutztüren

- o Videogegegensprechanlage in 2 Ebenen
- o SAT-Anlage mit Verkabelung in allen Räumen (auch Keller)
- o Wäscheabwurfschacht über 3 Ebenen

Raumaufteilung:

- o Kellergeschoß (auf Gartenniveau): Technik- und Wirtschaftsräume, Duschbad mit WC, zwei kleinere Zimmer, Lagerraum, helles Zimmer mit 5 Meter Glasfront (ca. 31 m²) inkl. kleiner Sommerküche und Infrarotkabine, direkter Ausgang in den Garten, dazu ein großzügiger Hobbyraum (ca. 52 m²).
- o Erdgeschoß (auf Straßenniveau): ca. 47 m² große Wohnküche mit Speis, Lichtdurchflutung über mehrere Fenster und einer 5 Meter Glasfront, wobei die 33 m² Terrasse über eine 2,5 Meter lange Hebe-Schiebetüre begehbar ist, Kachelofen, weiteres ist auch die 2. Terrasse über eine Balkontüre vom Wohnzimmer auch erreichbar ist, das angrenzende Zimmer hat ebenso einen Terrassenzugang, Duschbad mit WC und Urinal, Vorraum und direkter Zugang zur beheizten Doppelgarage mit elektrischem und alarmgesicherten Tor
- o Obergeschoß: vier Schlafzimmer, eigener Schrankraum mit Wäschewurfschacht, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 10 m²), separates WC.
- o 2 Dachböden: rund 125 m² zusätzliche Lagerflächen über dem Wohntrakt und der Garage, mit Licht und Strom ausgestattet

Die Lage am Rande von Kaiserebersdorf verbindet Ruhe mit perfekter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto (Etrichstraße, Simmeringer Hauptstraße, S1, A4) als auch öffentlich (Straßenbahnlinien 11 und 71, Autobuslinien 71A und 71B) sehr gut. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat, der in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Ob entspannte Stunden im Garten, gesellige Abende am Kamin oder schnelle Wege in die Stadt und zum Flughafen – dieses Haus erfüllt höchste Ansprüche an komfortables und zukunftssicheres Wohnen.

Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap