

# **Familienheim mit Privatsphäre - Elegantes Wohnen in Harmonie mit der Natur**



**Objektnummer: 4760/656**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer Schreiberweg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	1.405,00 m <sup>2</sup>
Keller:	170,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 271,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Gesamtmiete	3.800,01 €
Kaltmiete (netto)	3.454,55 €
Kaltmiete	3.454,55 €
USt.:	345,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

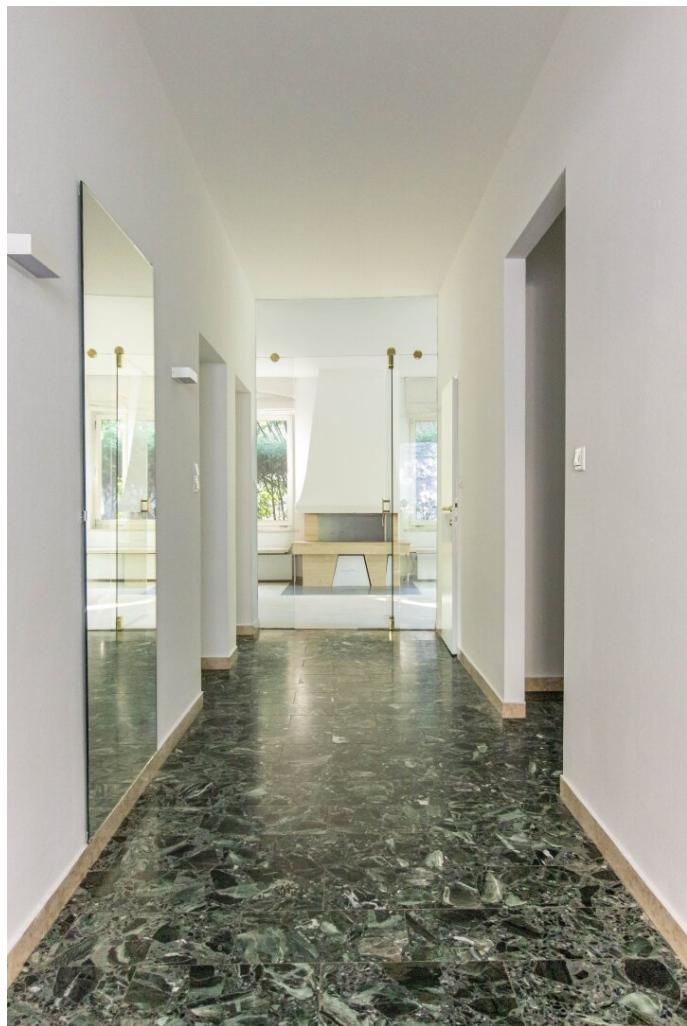
## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**



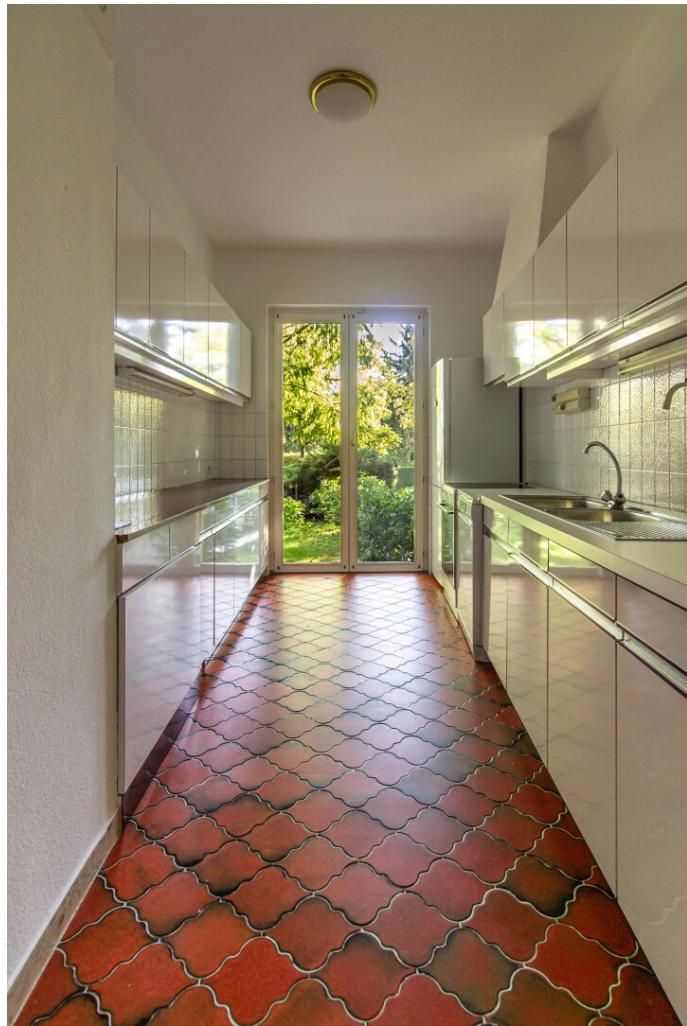


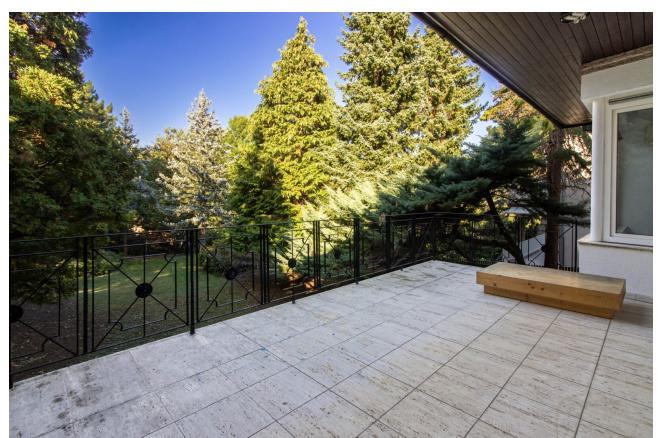




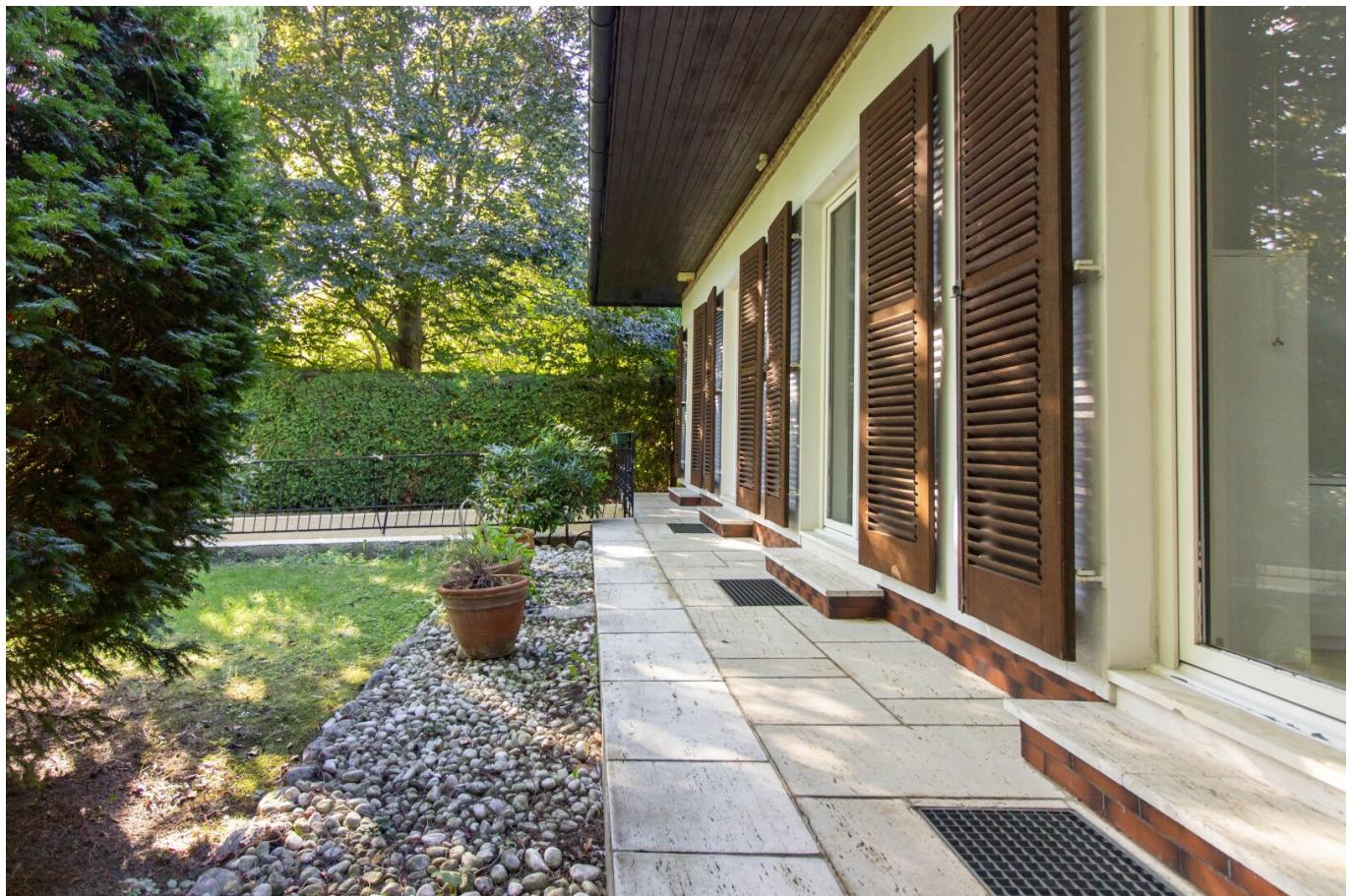






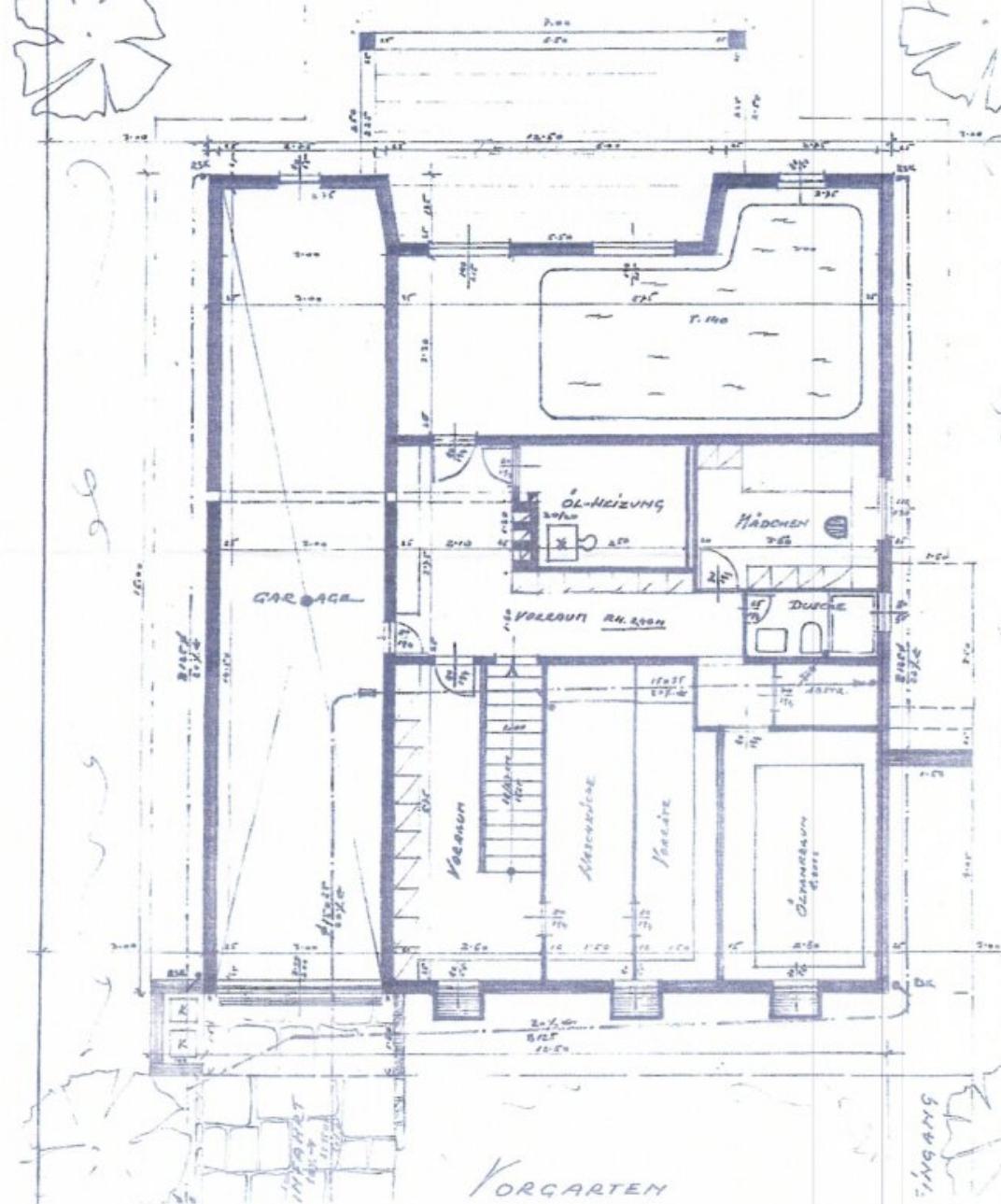


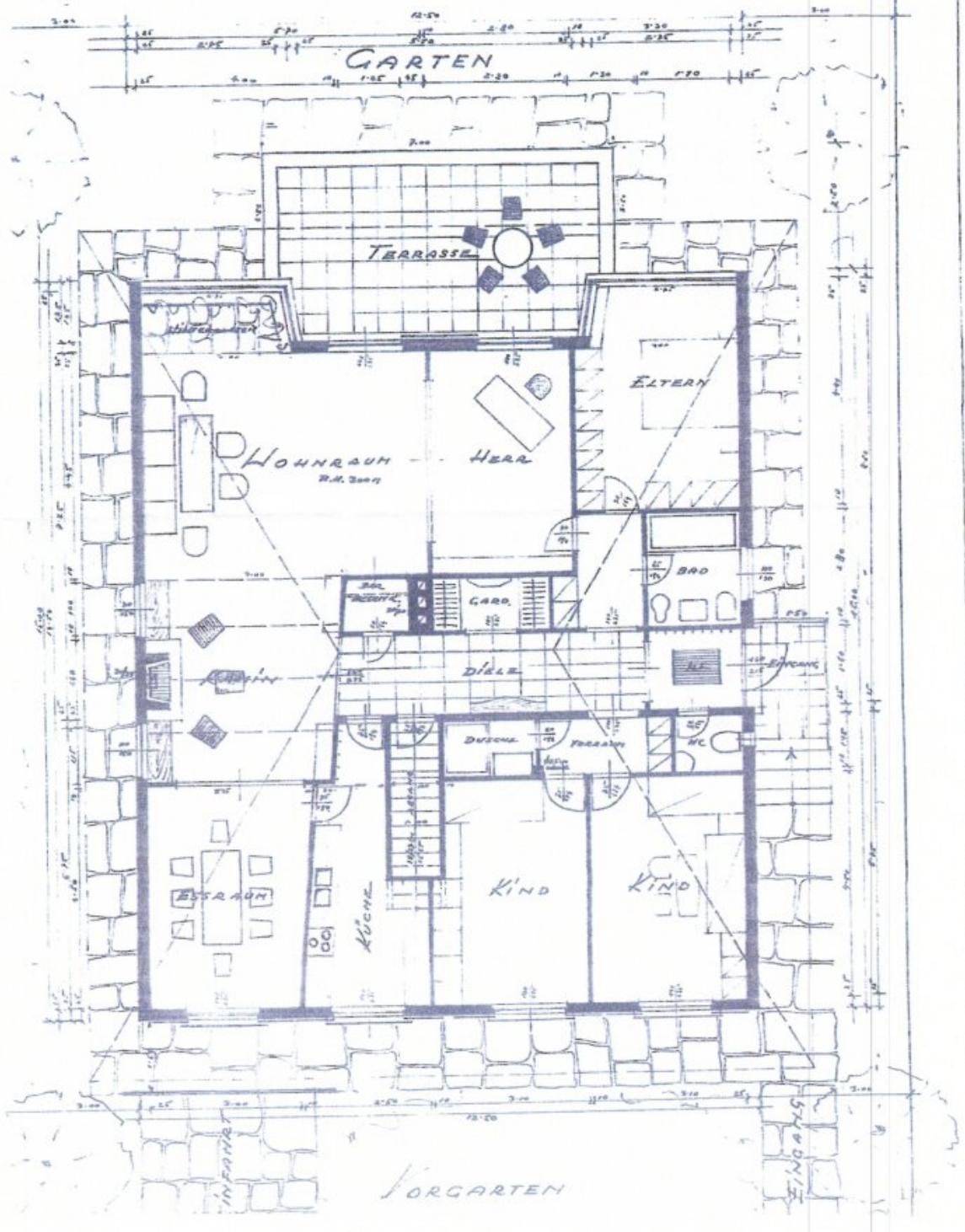




MASTAB 1:50

GARTEN





# Objektbeschreibung

*English version below*

## **Traumhaftes Familienrefugium mit außergewöhnlicher Privatsphäre und Komfort auf 1.685 m<sup>2</sup> Grund**

Dieses großzügige Familienheim vereint stilvolles Wohnen, Ruhe und Natur auf beeindruckenden 1.685 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und ein teilweise oberirdisches Kellergeschoss und bietet damit reichlich Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein gemütliches Elternschlafzimmer, ein repräsentativer Wohnbereich mit Kamin, ein großzügiger Essraum sowie eine funktionale Küche. Zwei Bäder, zwei separate WCs und eine Garderobe runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die Raumhöhe von 3 Metern verleiht den Räumen zusätzliche Großzügigkeit und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnbereich und das Elternschlafzimmer sind gartenseitig ausgerichtet – Richtung dem Schreiberbach, der direkt vom Grundstück aus zugänglich ist. Die Kinderzimmer liegen südseitig und öffnen sich zum etwa 380 m<sup>2</sup> großen, japanisch anmutendem, uneinsehbaren Vorgarten – ein idealer Ort zum Spielen und Entspannen.

### **Besonderheiten & Ausstattung:**

- Hochwertiger, gemütlicher Teppichboden in den Wohnräumen
- Maßgefertigte Einbauschränke in allen Schlafräumen bieten reichlich Stauraum
- Bäder mit Wanne oder Dusche, zusätzlich mit praktischen Staumöglichkeiten
- Wohn- und Kinderzimmer mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Kamin im Wohnzimmer für behagliche Stunden

Das teilweise oberirdische Kellergeschoss bietet eine große Garage, mehrere Abstellräume, ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer, ein weiteres Bad mit WC sowie einen gepflegten Indoorpool.

Alle wichtigen Räume sind beheizbar und teilweise mit Tageslicht ausgestattet. Der Poolbereich verfügt über einen direkten Ausgang zur Terrasse und in den Garten.

## **Fazit:**

Ein anspruchsvolles Familienheim, das Privatsphäre, Großzügigkeit und durchdachte Architektur harmonisch vereint.

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und der hochwertigen Bauweise dieses einzigartigen Hauses.

## **Elegant Living in Harmony with Nature – Family Home with Exceptional Privacy**

### **Dream Family Home Offering Exceptional Privacy and Comfort on 1,685 m<sup>2</sup> of Land**

This remarkable family residence combines elegant living, tranquility, and nature on an impressive 1,685 m<sup>2</sup> plot.

Spread across a ground floor and a partially above-ground basement, the home offers abundant space for the entire family.

The ground floor features two bright kid's bedrooms, a comfortable master bedroom, a spacious and inviting living room with a fireplace, a generous dining area, and a functional kitchen. Two bathrooms, two separate toilets, and a cloakroom complete this level. With a ceiling height of 3 meters, the rooms feel airy and expansive.

The living room and master bedroom are oriented toward the rear garden, facing the "Schreiberbach" stream, accessible directly from the property. The children's bedrooms face south, overlooking the approximately 380 m<sup>2</sup> private and secluded front garden — a perfect outdoor retreat for play and relaxation.

## **Highlights & Features:**

- High-quality, cozy carpet flooring in the living areas
- Built-in wardrobes in all bedrooms provide ample storage space
- Bathrooms equipped with bathtubs or showers, plus additional storage
- Living and children's rooms with direct access to the terrace and garden
- Fireplace in the living room for a warm and inviting atmosphere

The partially above-ground basement includes a spacious two - car - garage, several storage

rooms, a guest or study room, an additional bathroom with WC, and an indoor pool.

All essential rooms are heated and benefit from natural daylight. The pool area offers direct access to the terrace and garden.

### **Conclusion:**

A refined family home that perfectly combines privacy, generous living space, and thoughtful design.

Visit this exceptional property and experience its unique charm and architectural elegance for yourself.

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap