

Traumhaus in Ruhelage mit beheizten Pool auf Eigengrund am Rosenhügel



Objektnummer: 1751/138

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	66,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	985.000,00 €
Betriebskosten:	137,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

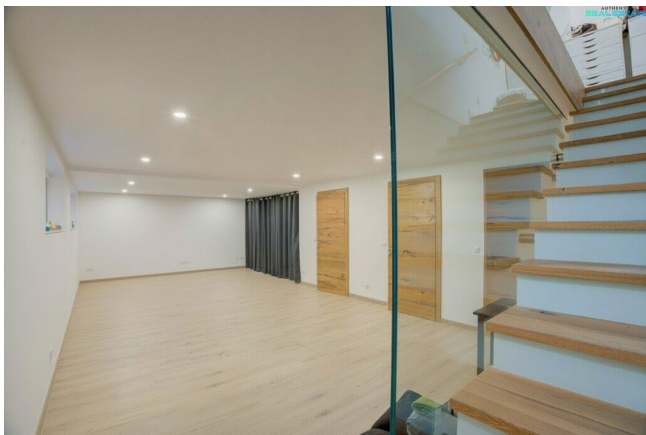
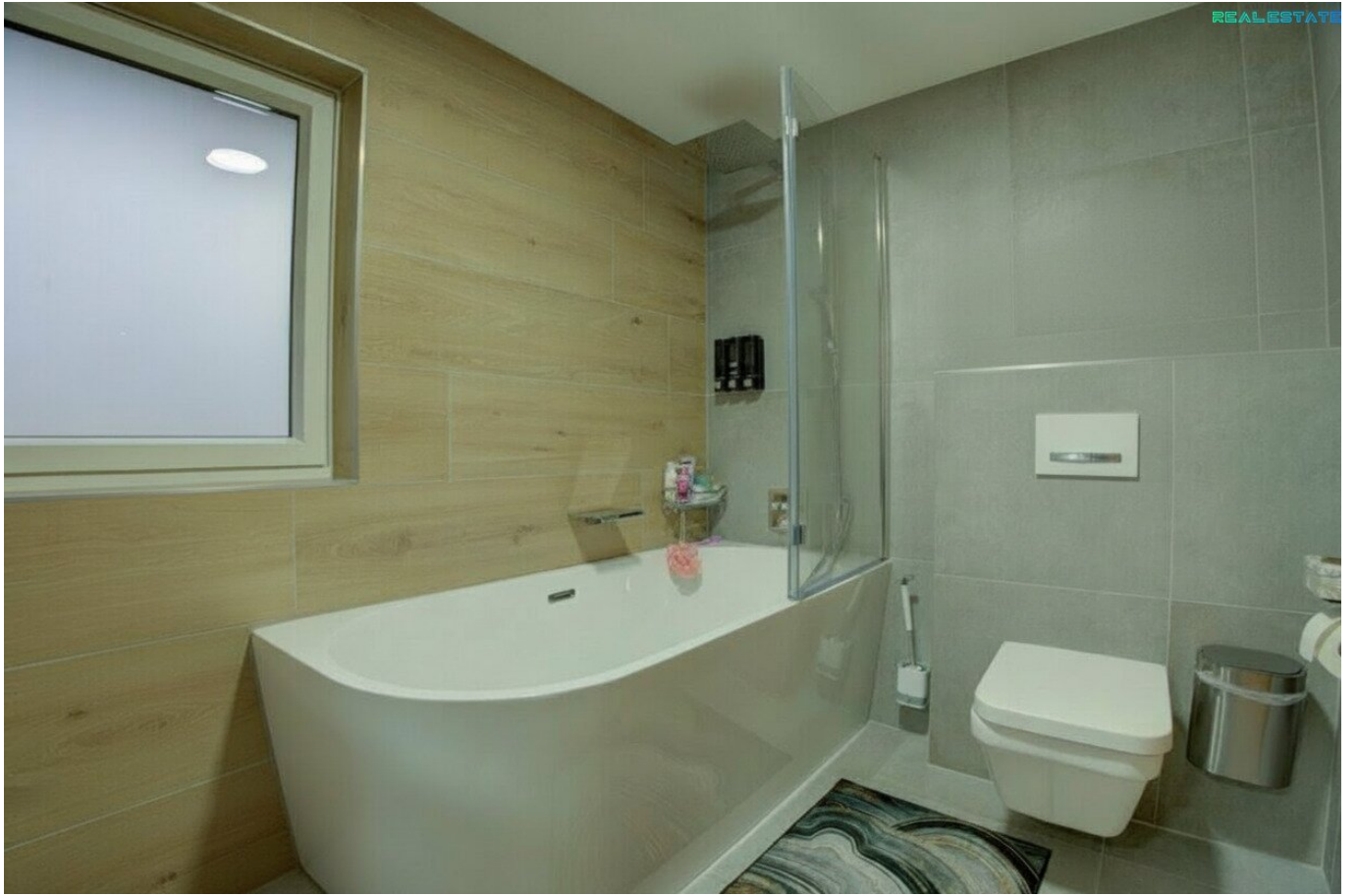
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG









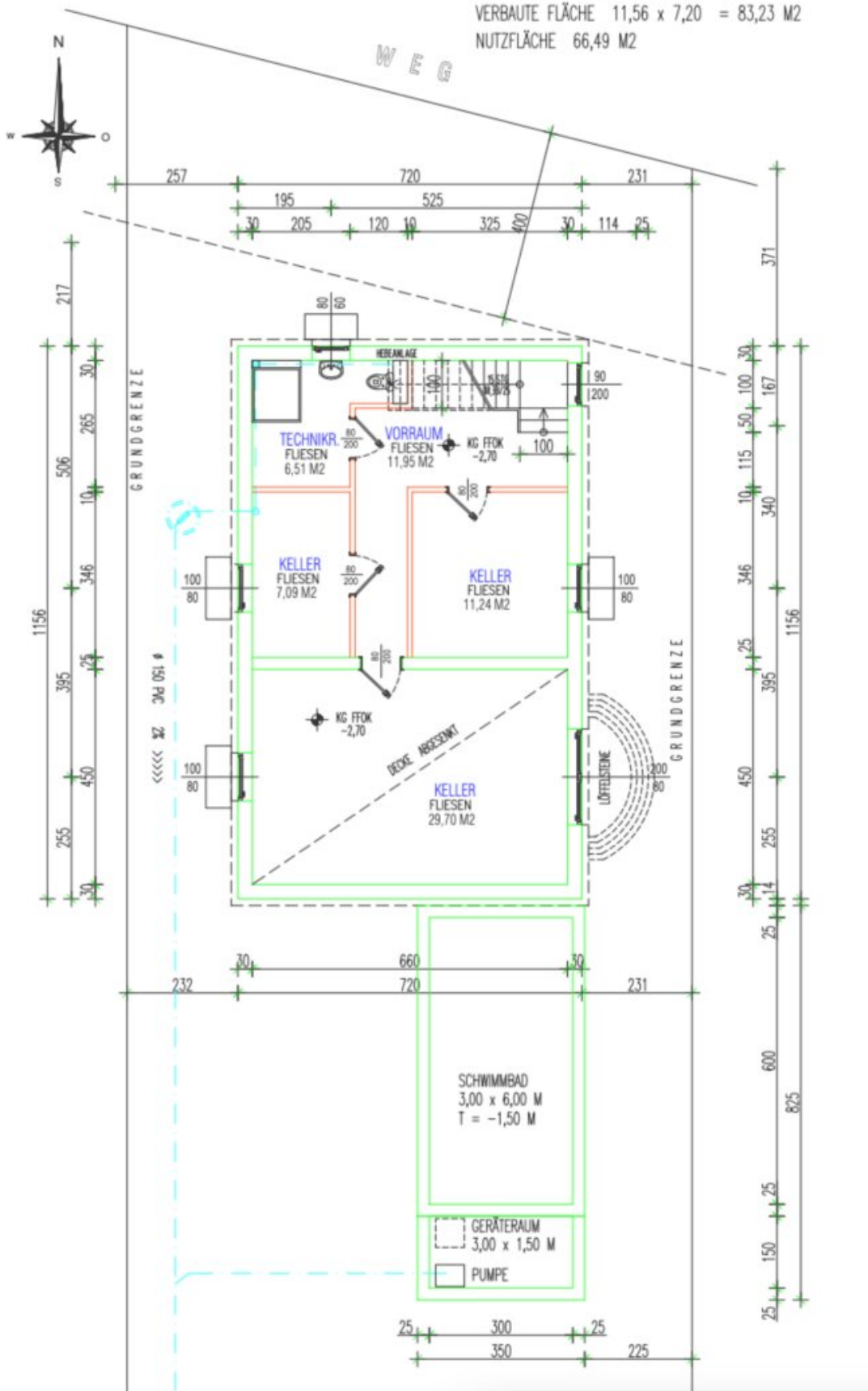


AUTHEN7IC
REALESTATE

KELLERGESCHOSS

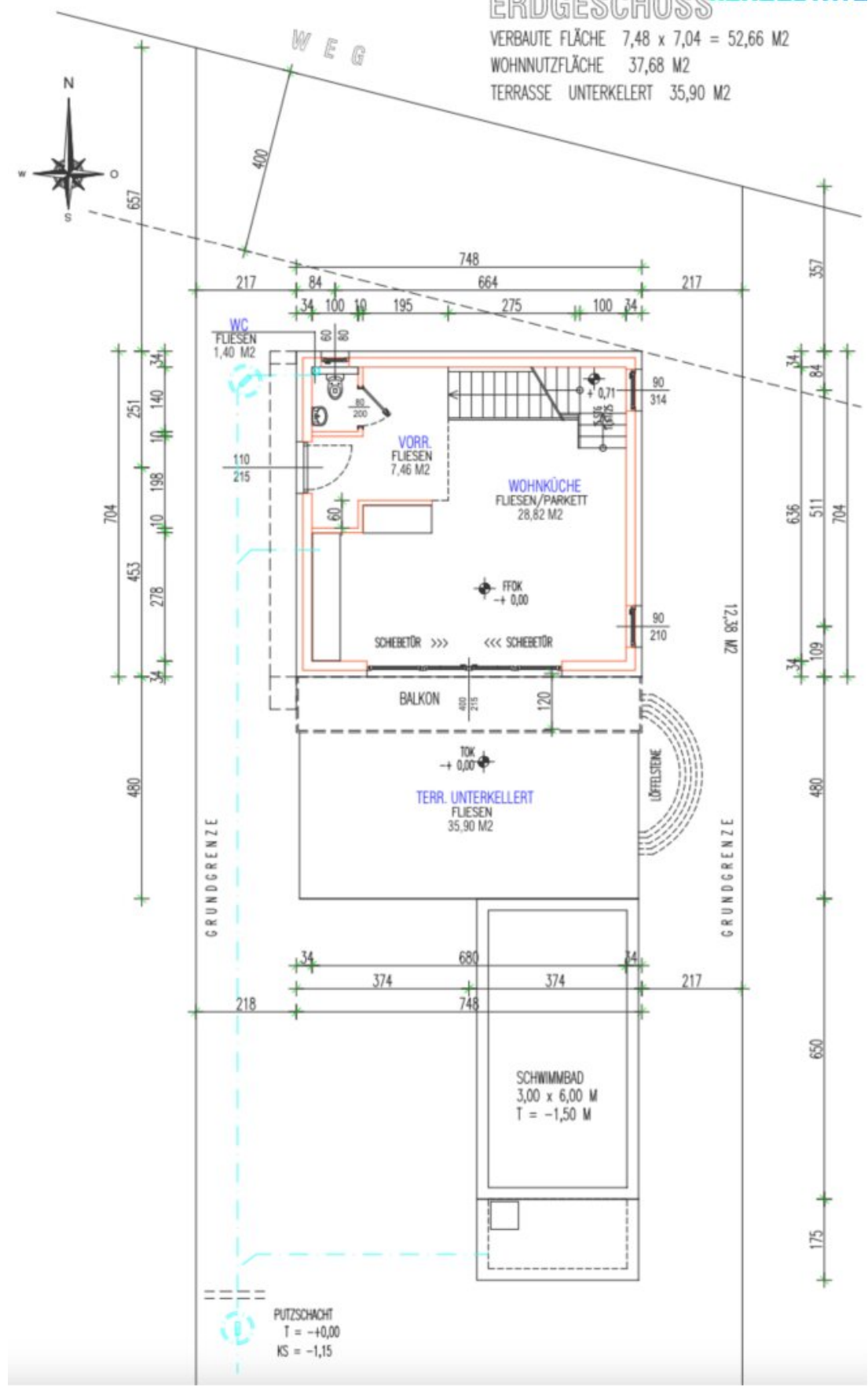
VERBAUTE FLÄCHE 11,56 x 7,20 = 83,23 M²

NUTZFLÄCHE 66,49 M²



ERDGESCHOSS AUTHENTIC REAL ESTATE

VERBAUTE FLÄCHE 7,48 x 7,04 = 52,66 M²
 WOHNNUTZFLÄCHE 37,68 M²
 TERRASSE UNTERKELLERT 35,90 M²

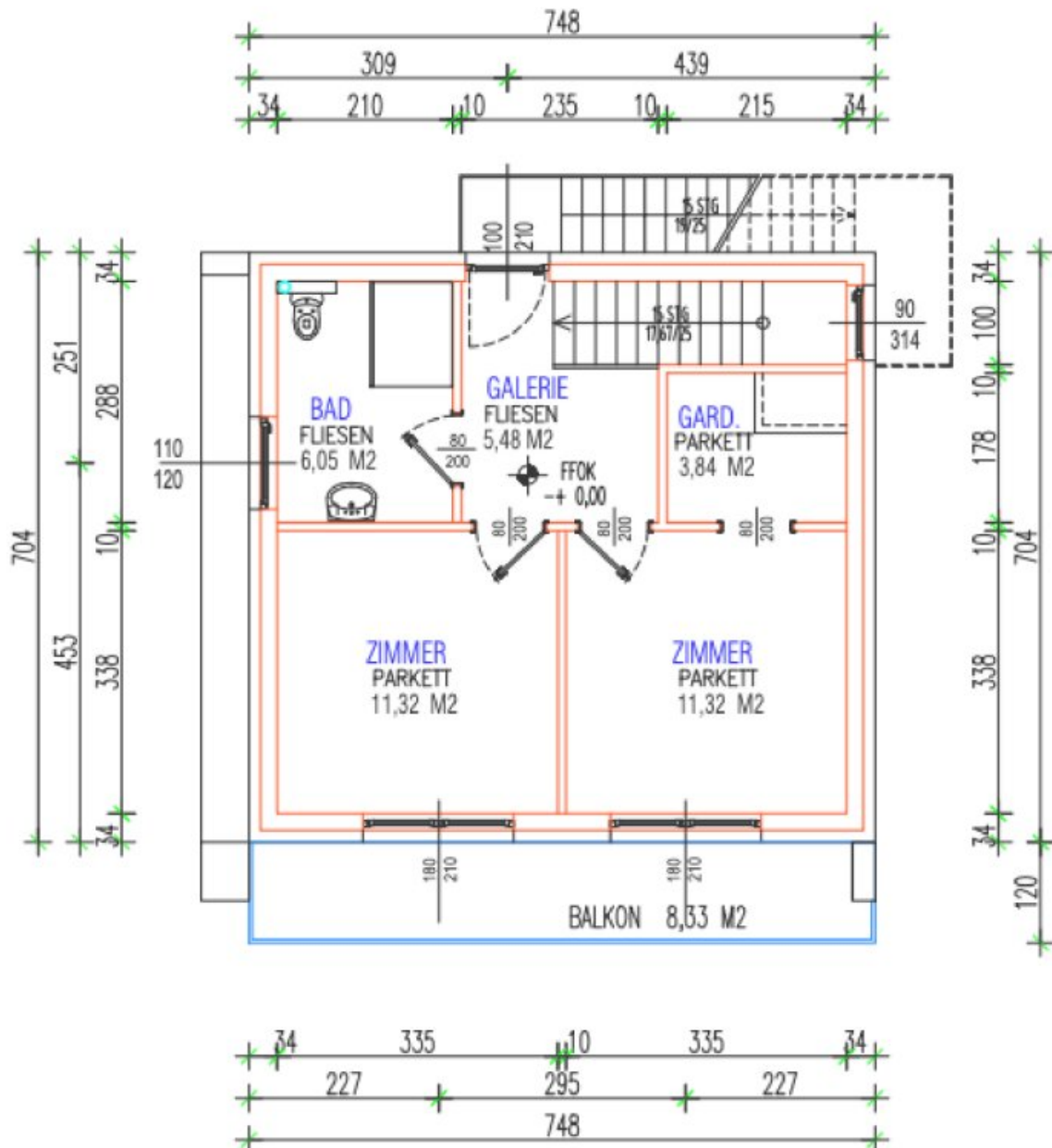


PUTZSCHICHT
 T = +0,00
 KS = -1,15

OBERGESCHOSS

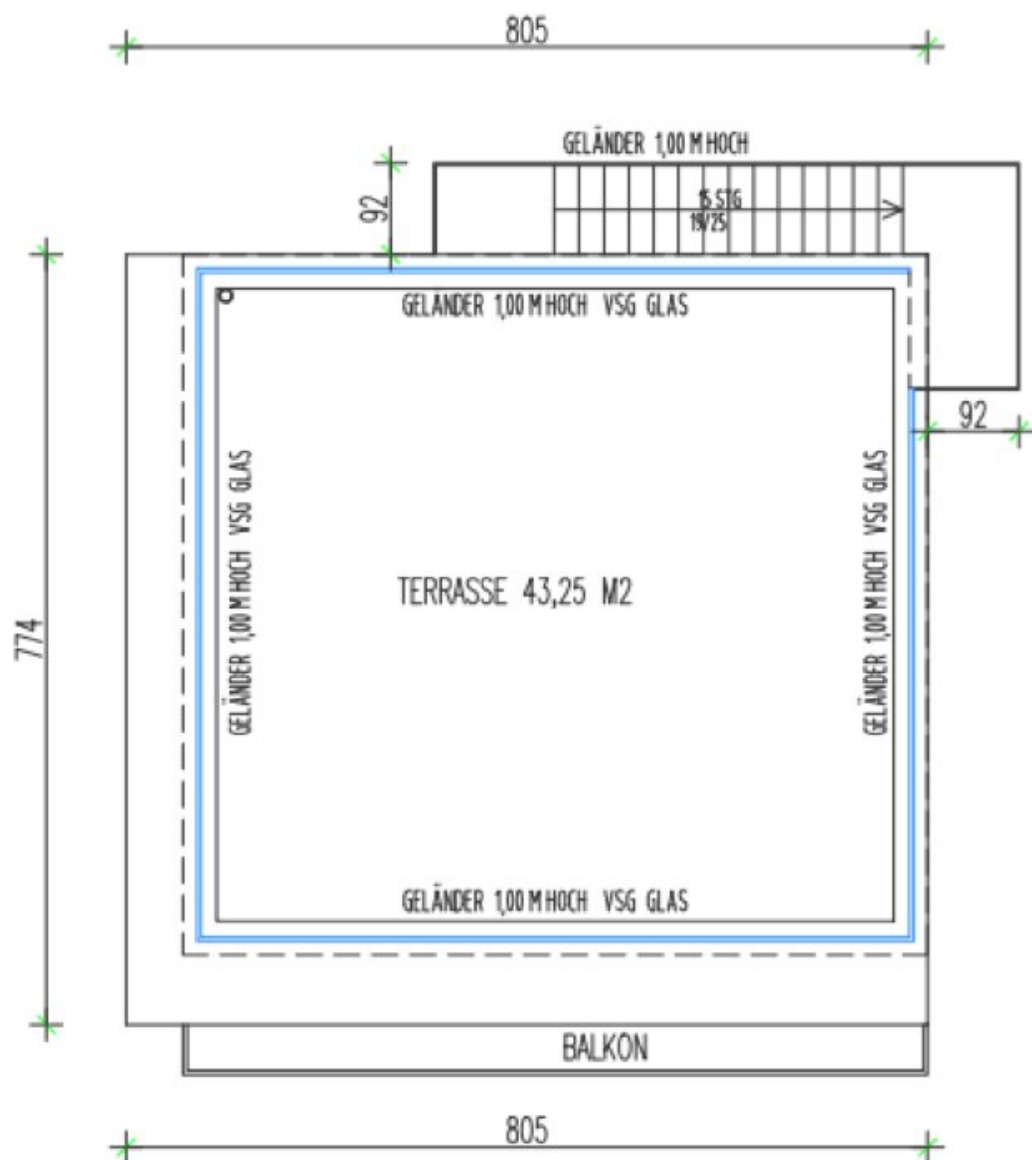
WOHNNUTZFLÄCHE 38,01 M²

BALKON 8,98 M²



DACHDRAUSICHT

TERRASSE 43,25 M²



Objektbeschreibung

Fotos von Innen kriegen Sie direkt nach Ihrer Anfrage. Die Eigentümer wünschen Privatsphäre, wir bitten um Verständnis!

Dieses traumhafte Haus in ruhiger Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: entspannte Wohnatmosphäre und eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Mit Garten, Terrasse, zwei Balkonen, einer großzügigen Dachterrasse und einem Pool bietet es ein unvergleichliches Wohngefühl – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Raumaufteilung und Flächen

Die Flächen wurden gemäß Kleingartenverordnung optimal genutzt und bieten insgesamt rund **143 m² Wohnfläche**:

Kellergeschoss (Genutzt als Wohnkeller)

- Nutzfläche: 66,49 m²

Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 37,68 m²
- Terrasse (unterkellert): 35,90 m²

Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 38,01 m²
- Balkon 1: 8,98 m²
- Balkon 2: 2,65 m²

Dachgeschoss

- Dachterrasse: 43,25 m²

Das Grundstück befindet sich im **Eigentum**. Die **jährlichen Betriebskosten** betragen €

1.645,- und beinhalten Verwaltungsgebühren, Versicherung, Grundsteuer, Müllabfuhr, Schneeräumung, Wasser sowie die Parkkarte.

Kellergeschoss

Der großzügige Keller mit drei Fenstern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Raum eignet sich ideal als Wohnzimmer, Hobbyraum oder Fitnessbereich. Zudem stehen ein Technik- und Waschkraum mit moderner **Daikin-Wärmepumpe**, Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung. Der Keller ist ebenso per Fußboden beheizt!

Erdgeschoss

Hier empfängt Sie eine stilvolle **DAN-Küche** mit hochwertigen **Bosch-Geräten** – ideal für alle, die gerne kochen. Ein separates Gäste-WC sowie die direkt von der Wohnküche begehbare, **beheizbare Terrasse** bieten höchsten Komfort und laden zum Entspannen und Grillen ein.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zu einem der beiden gefliesten Balkone. Das elegante Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Von der Diele aus führt eine moderne **Anthrazit-Stahltreppe** auf die Dachterrasse.

Dachterrasse (auf den Fotos visualisiert)

Die großzügige Dachterrasse begeistert mit herrlichem Ausblick und viel Platz für individuelle Gestaltung – ob Lounge-Bereich, Pflanzenparadies oder Outdoor-Dining.

Ausstattung

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien errichtet:

- **Josko-Fenster** mit Insektenschutz und elektrischen Raffstores (steuerbar via Smartphone oder SmartHome)
- **Eichenparkett, Eichentüren** und **Wandglas-Geländer** für modernes, elegantes Ambiente
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus und auf der Terrasse
- **Wärmepumpensystem mit Selbstregulierung** – im Sommer auch als Kühlung nutzbar

- Anschluss für **zentralen Staubsauger**
- **Videokameras** vorne und hinten für zusätzliche Sicherheit

Garten & Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten verfügt über eine **automatische Bewässerungsanlage**, die bequem per Smartphone gesteuert werden kann. Ein gepflasterter Weg führt durch den Garten bis zur gemütlichen Terrasse mit **Grillplatz** – perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Highlight ist der **Pool (ca. 6 x 3 x 1,50 m)** mit eigenem Technikraum und Wärmepumpe, die auch an kühleren Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Der moderne **Anthrazit-Zaun** rundet das Erscheinungsbild harmonisch ab – elegant, pflegeleicht und schützend.

Fazit

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet höchsten Wohnkomfort, modernste Technik und ein durchdachtes Raumkonzept. Jedes Detail wurde mit viel Liebe und Anspruch umgesetzt.

Ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe, Stil und Lebensqualität schätzen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap