Familienhaus mit 3 Wohneinheiten und privatem Garten



Objektnummer: 6346/383

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	492,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	621,00 m²
Keller:	61,22 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	4.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien



















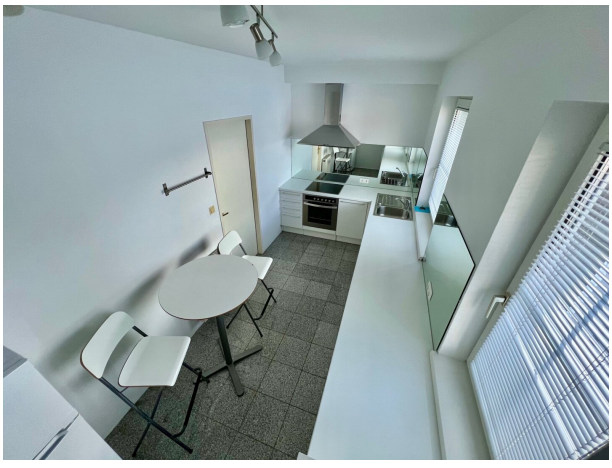




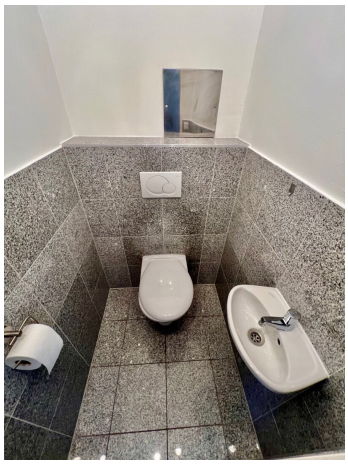
















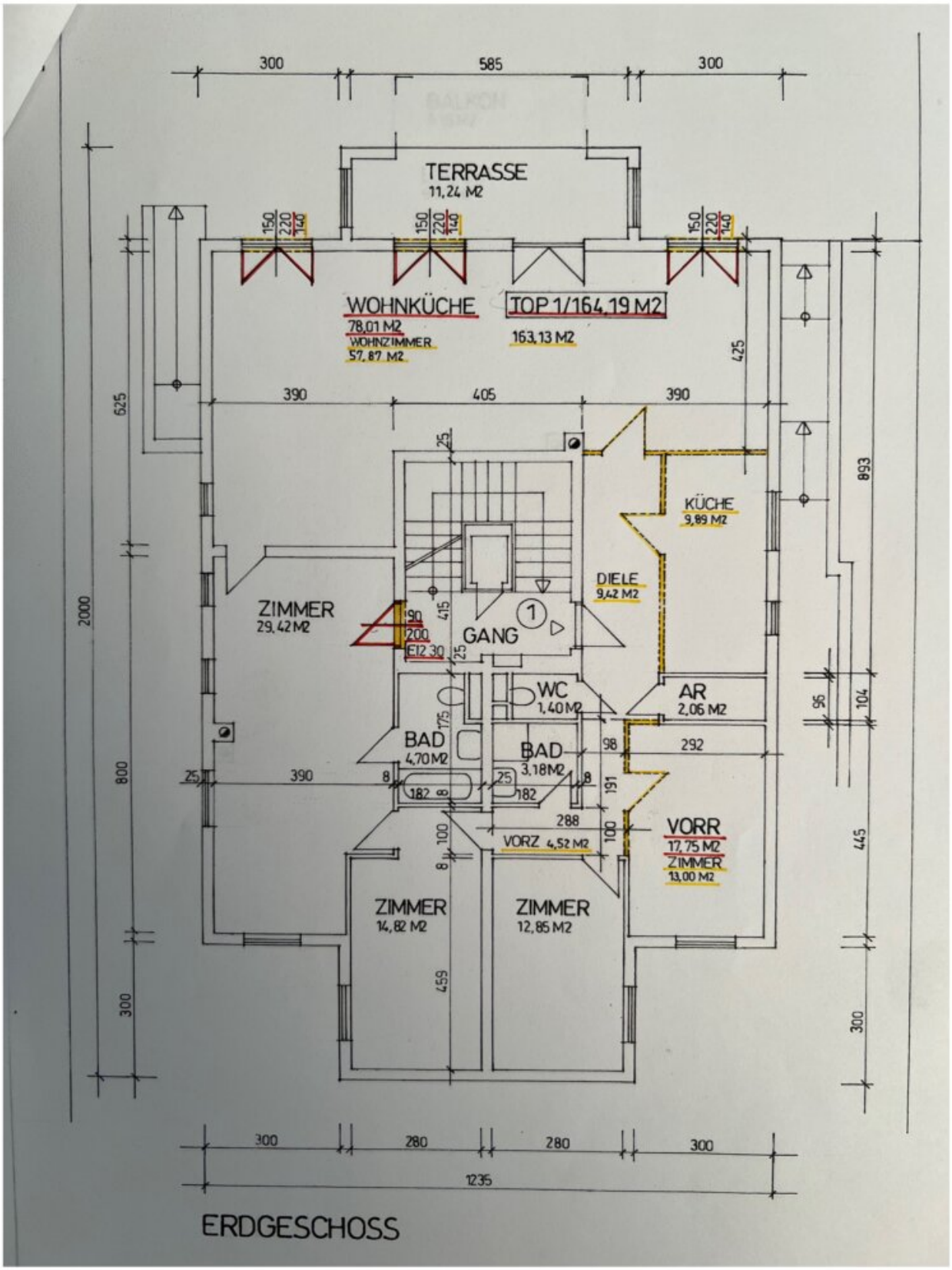


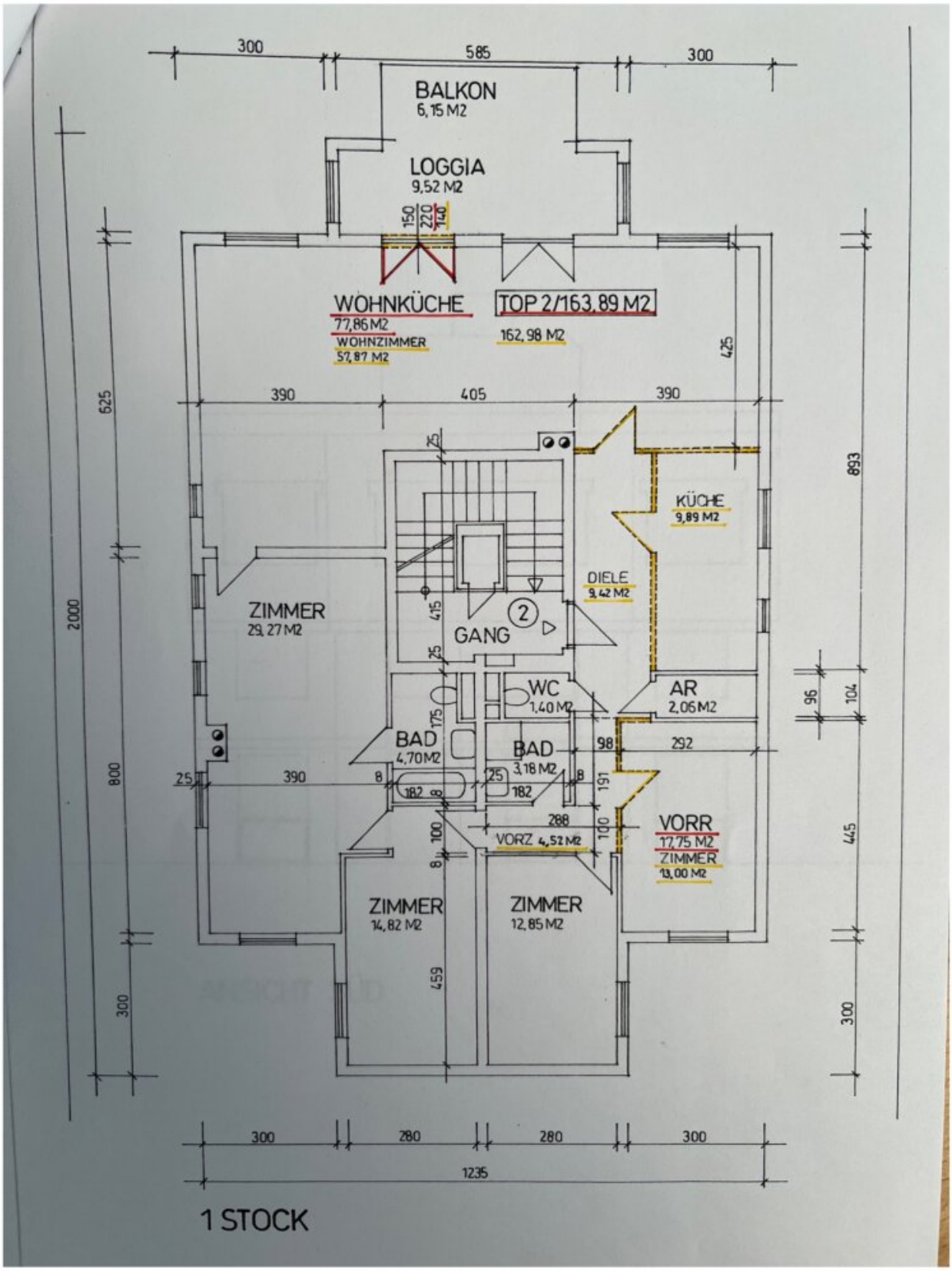


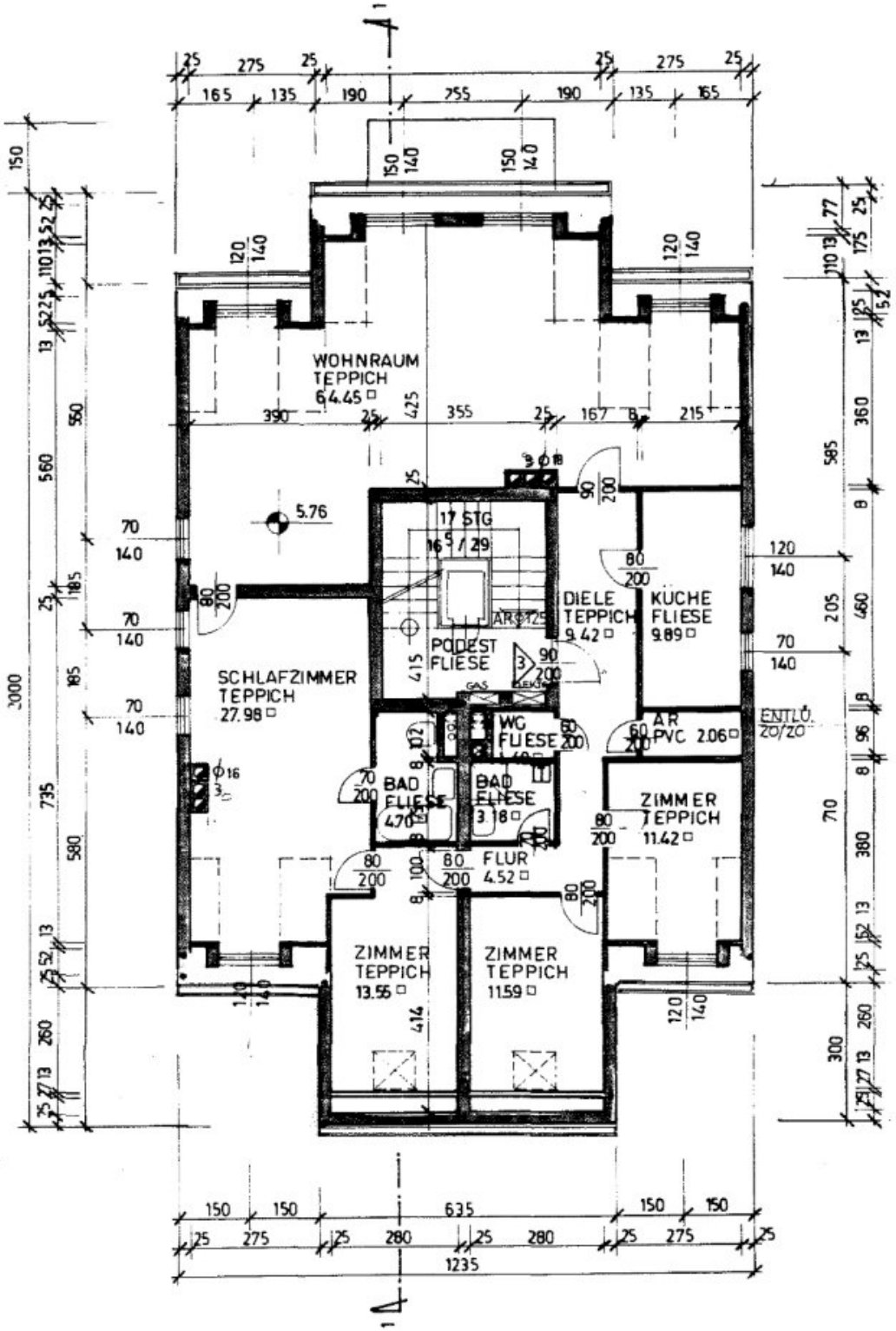




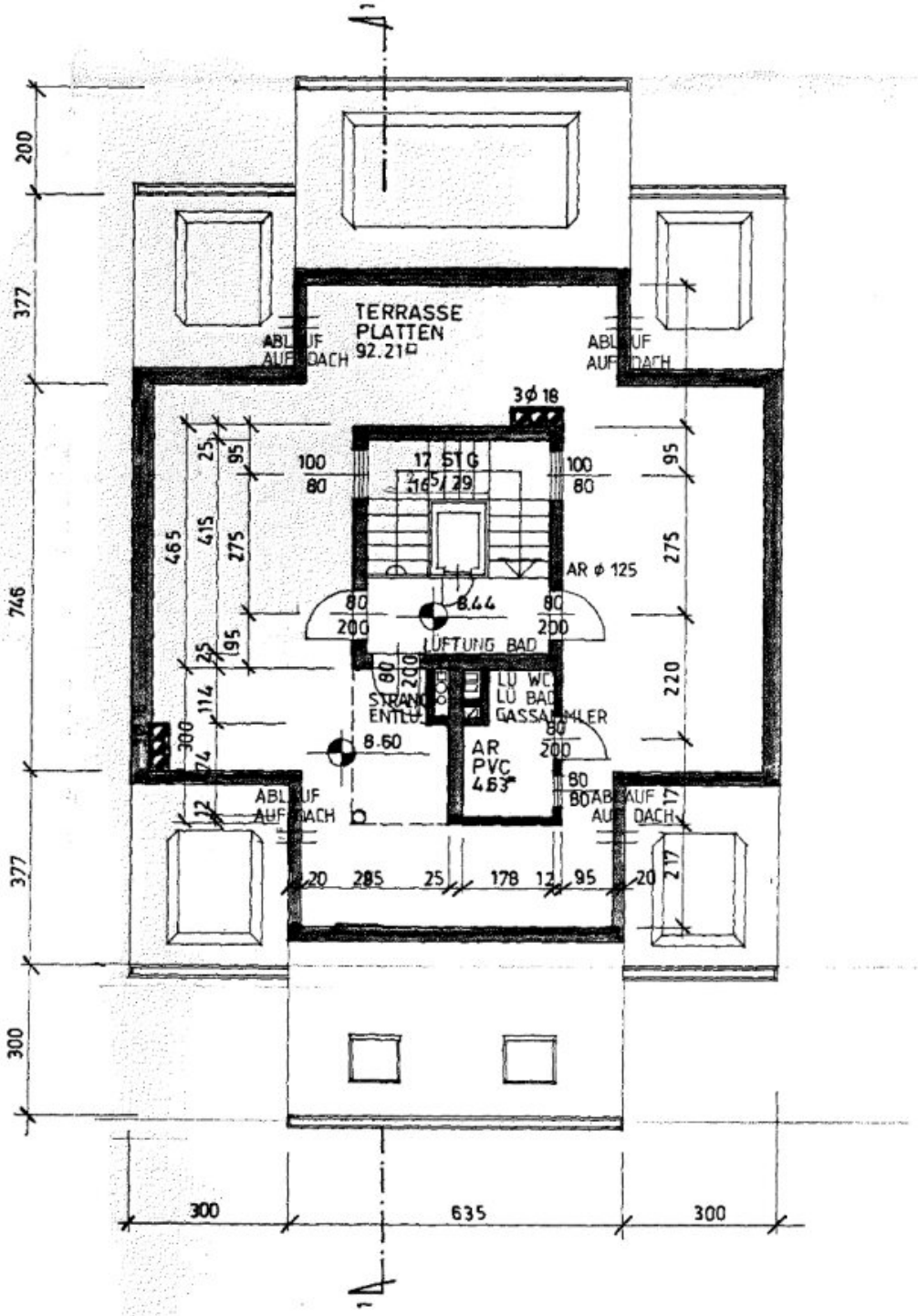



TERRASSE
11,24 M2
WOHNKÜCHE
78,01 M2
WOHNZIMMER
57,87 M2
TOP 1/164,19 M2
163,13 M2
KÜCHE
9,89 M2
DIELE
9,42 M2
ZIMMER
29,42 M2
GANG
WC
1,40 M2
AR
2,06 M2
BAD
4,70 M2
BAD
3,18 M2
VORR
17,75 M2
ZIMMER
13,00 M2
VORZ 4,52 M2
ZIMMER
14,82 M2
ZIMMER
12,85 M2
300
585
300
390
405
390
625
425
893
2000
800
300
445
300
1235
ERDGESCHOSS

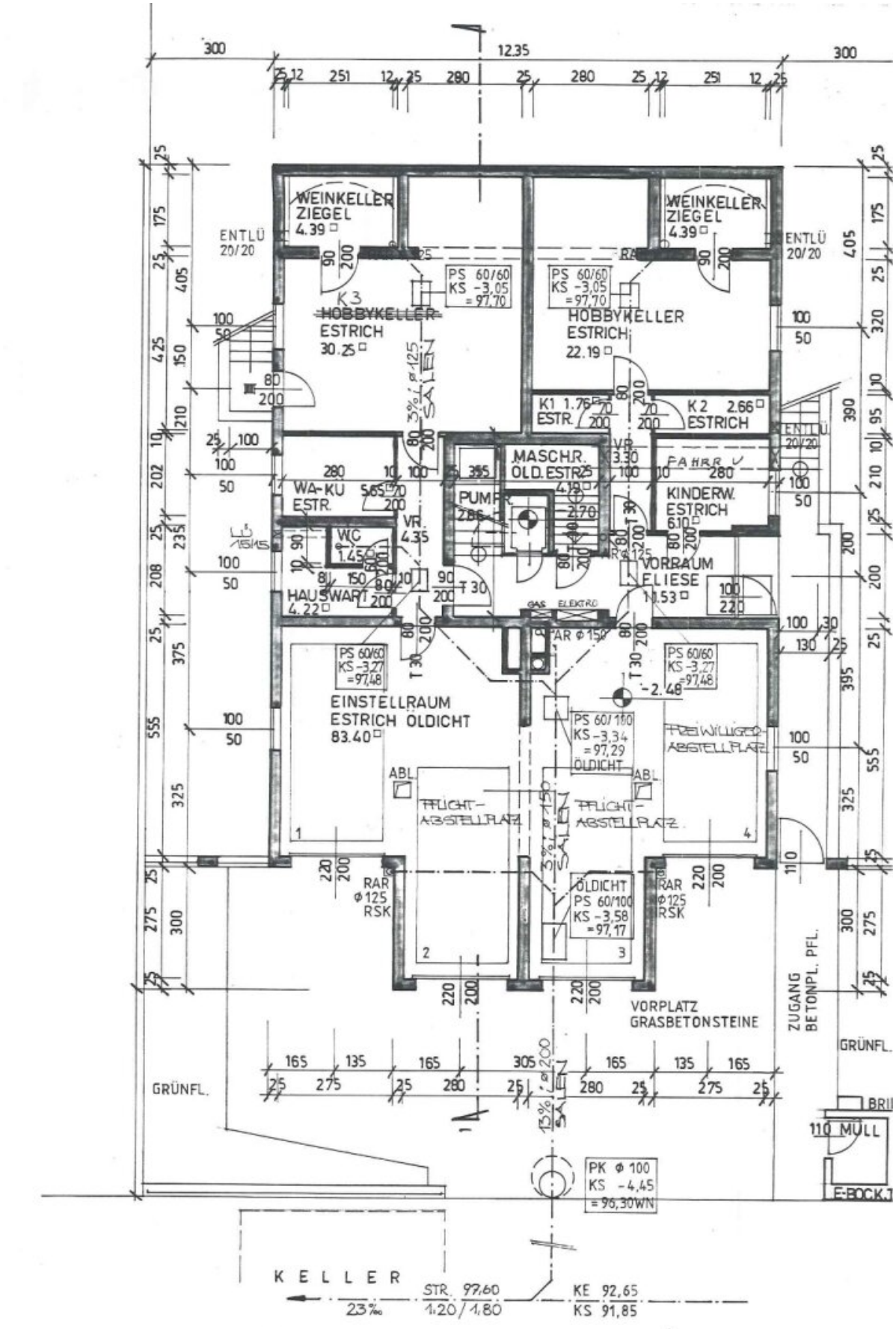

300
585
300
BALKON
6,15 M2
LOGGIA
9,52 M2
150
220
140
WOHNKÜCHE
77,86 M2
WOHNZIMMER
57,87 M2
TOP 2/163,89 M2
162,98 M2
425
390
405
390
625
893
2000
25
KÜCHE
9,89 M2
DIELE
9,42 M2
ZIMMER
29,27 M2
415
GANG
2
25
WC
1,40 M2
AR
2,06 M2
96
104
175
BAD
4,70 M2
BAD
3,18 M2
98
292
25
390
8
182
8
25
182
8
191
800
288
100
100
VORR
17,75 M2
ZIMMER
13,00 M2
VORZ 4,52 M2
8
ZIMMER
14,82 M2
ZIMMER
12,85 M2
445
459
300
300
300
280
280
300
1235
1 STOCK



D A C H G E S C H O S S


TERRASSE
PLATTEN
92.21
ABLAUF AUF DACH
ABLAUF AUF DACH
3 ϕ 18
17 STG
16/29
100
80
100
80
AR ϕ 125
8.44
80
200
80
200
LÜFTUNG BAD
LU WC
LU BAD
GASSAMMLER
STRANG ENTLÜ
8.60
AR
PVC
463
ABLAUF AUF DACH
ABLAUF AUF DACH
200
377
746
377
300
300
635
300

TERRASSE


WEINKELLER ZIEGEL 4.39
WEINKELLER ZIEGEL 4.39
ENTLÜ 20/20
ENTLÜ 20/20
PS 60/60 KS -3,05 =97,70
PS 60/60 KS -3,05 =97,70
K3 HOBBYKELLER ESTRICH 30.25
HOBBYKELLER ESTRICH 22.19
K1 1.76 ESTR.
K2 2.66 ESTRICH
MASCH.R. OLD. ESTR. 4.19
FAHRR.
KINDERW. ESTRICH 6.10
WA-KU ESTR. 5.65
PUMPE 2.86
WC 1.45
VR. 4.35
HAUSWART 4.22
VORRAUM FLIESE 1.53
GAS ELEKTRO
PS 60/60 KS -3,27 =97,48
PS 60/60 KS -3,27 =97,48
EINSTELLRAUM ESTRICH ÖLDICHT 83.40
PS 60/100 KS -3,34 =97,29 ÖLDICHT
PFLICHT-ABSTELLPLATZ
FREIWILLIGE ABSTELLPLATZ
ÖLDICHT PS 60/100 KS -3,58 =97,17
VORPLATZ GRASBETONSTEINE
ZUGANG BETONPL. PFL.
GRÜNFL.
GRÜNFL.
110 MÜLL
PK Φ 100 KS -4,45 =96,30WN
E-BOCK.J
KELLER
STR. 97,60
KE 92,65
KS 91,85
23‰
1.20 / 1.80

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Anwesen besteht aus einem gepflegten Wohnhaus mit drei luxuriösen Etagenwohnungen, die sich über jeweils ca. 164 m² erstrecken. Jede Einheit ist sowohl über ein gemeinsames Stiegenhaus als auch über einen Lift erreichbar, was den Komfort und die Privatsphäre aller Bewohner garantiert.

Aufteilung der Wohneinheiten:

- Erdgeschosswohnung: direkten Zugang zum privaten Garten; durch die Hanglage straßenseitig im 1.Obergeschoss gelegen
- 2. Obergeschoss: Geräumige Loggia/Balkon mit Blick auf den wunderschön gestalteten Garten
- Dachgeschosswohnung: Highlight ist die 92 m² große Dachterrasse mit Panoramablick

Jede Wohneinheit besticht durch:

- großzügige Wohn- & Essbereiche mit direkter Sicht zum Garten
- durchdachte Grundrisse für eine optimale Raumnutzung
- helle Räume mit Tageslicht bis zum Sonnenuntergang

Der uneinsehbare Garten bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sonder besticht ebenfalls durch:

- eine Pool zur Abkühlung an heißen Sommertagen
- Platz zum Verweilen, Entspannen und Feiern - ein Paradies für Groß und Klein

Zusätzliche Ausstattung des Anwesens:

- 4 Garagenplätze innen, zusätzliche Parkmöglichkeiten außen
- geräumige Lagerflächen mit Weinkeller
- Fahrradabstellraum und Waschraum
- allgemeine Toilette
- barrierefreier Zugang dank Liftanlage

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. Diese Lage vereint urbanes Leben mit ländlicher Idylle und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch charmante Heurige, grüne Weingärten und erstklassige Naherholungsmöglichkeiten aus. Perfekt angebunden: Die Buslinie 35A verbindet Sie schnell mit mit den Straßenbahnlinien 37 & 38, der Schnellbahn S45 sowie der U-Bahn-Station Spittelau (U4, U6). Weitere Buslinien wie der 43A und 39A erleichtern die Mobilität in der Region. In wenigen Minuten erreichen Sie die beliebten Naherholungsgebiete Pötzleinsdorfer Park, den Türkenschanzpark sowie die Höhenstraße - perfekt für Spaziergänge, Sport oder Entspannung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Restaurants, Heurige, Friseur, Kosemtikstudios, Ärztezentrum, Apotheke, Poststelle) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dieses exklusive Anwesen eignet sich ideal für Großfamilien oder mehrere Generationen, die die Vorzüge räumlicher Nähe und gleichzeitig ausreichender Privatsphäre schätzen. Die Kombination aus urbanem Komfort, naturnaher Lage und hochwertiger Ausstattung mach diese Immobilie besonders.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.250m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap