Nahe Badeteich/Blumengärten Hirschstetten: Haus auf EIGENGRUND in absoluter RUHELAGE



Haus Außenansicht

Objektnummer: 5454

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,62 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	222,44 €
Heizkosten:	8,30 €
USt.:	26,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER








KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

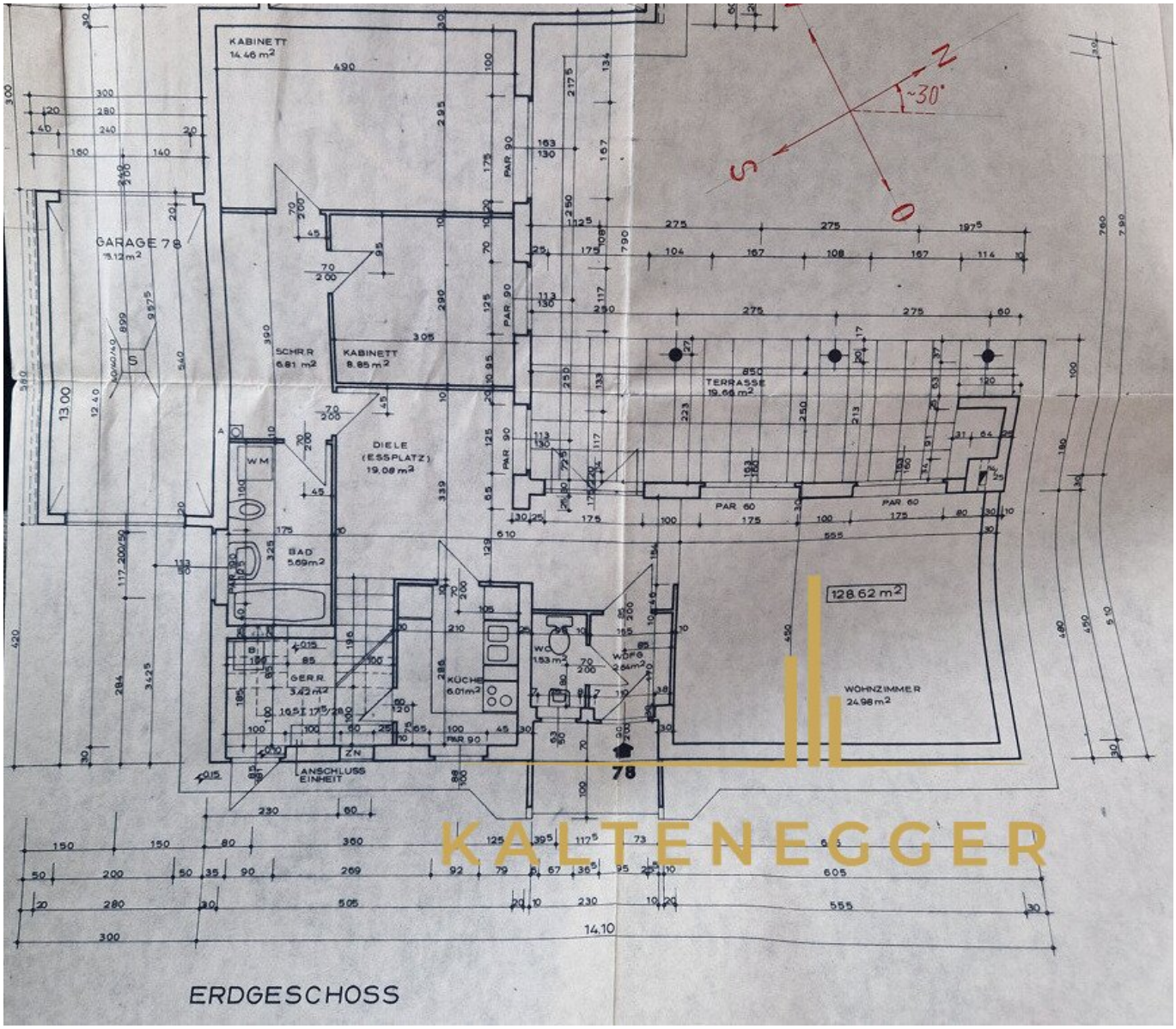

KALTENEGGER


78
KALTENEGGER

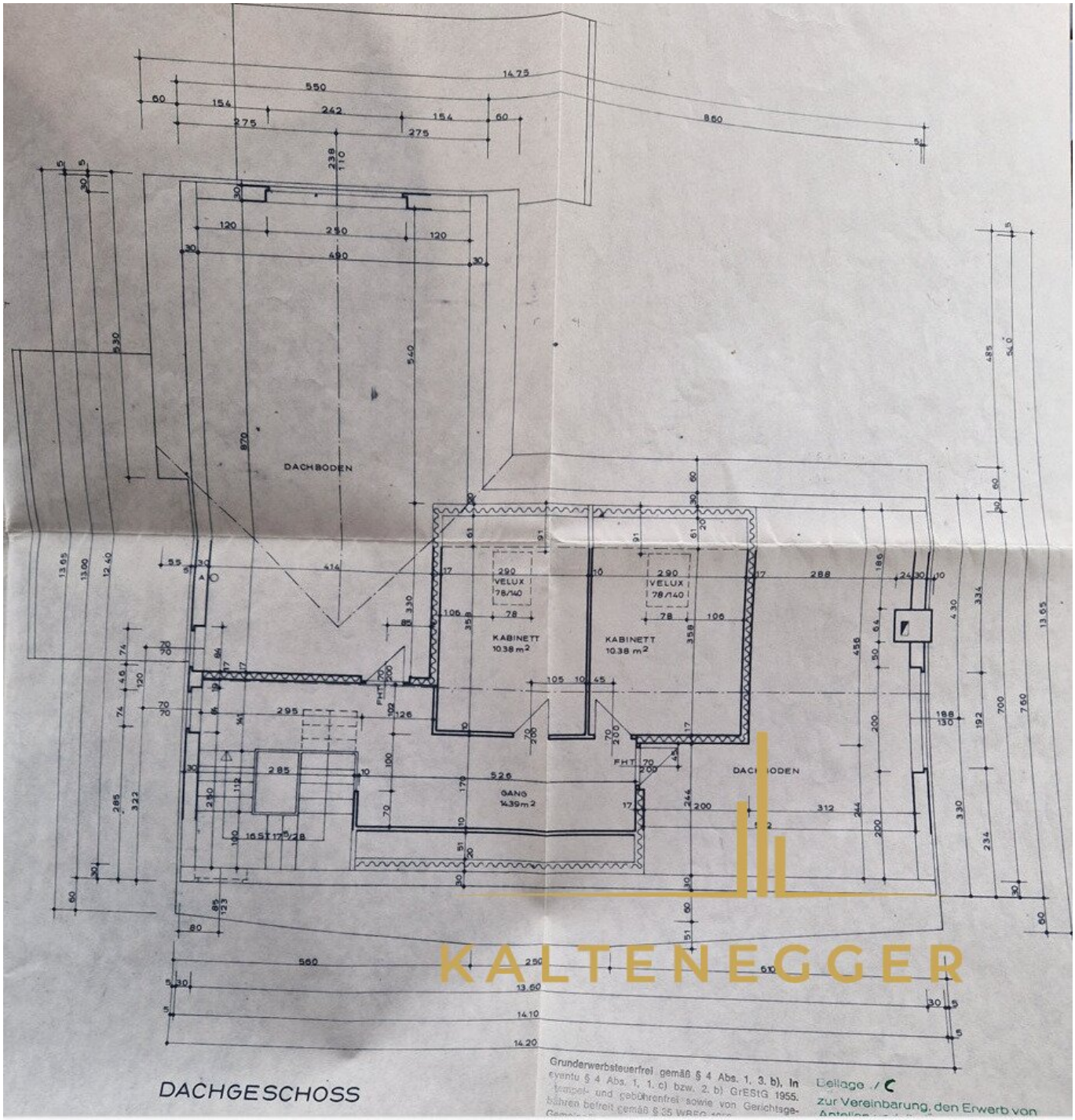

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER



KALTENEGGER



DACHGESCHOSS

Grunderwerbsteuerfrei gemäß § 4 Abs. 1, 3. b), in eventu § 4 Abs. 1, 1. c) bzw. 2. b) GrEStG 1955. Stempel- und gebührenfrei sowie von Gerichtsgebühren befreit gemäß § 35 WRFG

Beilage ./C
zur Vereinbarung, den Erwerb von

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ich darf Ihnen eine Immobilie mit viel Potenzial präsentieren, die sich in der beliebten, ruhigen und naturbelassenen Gegend von 1220 Wien befindet und ideal für Familien, Paare oder Singles ist, die ein Haus in der Nähe eines Badeteichs suchen und ein einzigartiges Zusammenspiel aus Erholung, Freizeitwert und urbaner Infrastruktur schätzen. Das Einfamilienhaus ist eingebettet in eine Siedlungsanlage. Genießen Sie hier eine angenehme, freundliche Nachbarschaft und eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Eine Besonderheit: Die beiden bestehenden Rohdachböden bieten ein außergewöhnliches Ausbaupotenzial und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum, individuelle Gestaltung oder wertsteigernde Nutzungskonzepte.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Erdgeschoss (EG) ca. 93,47 m²

- Eingangsbereich ca. 2,64 m²
- WC ca. 1,53 m²
- Wohnzimmer ca. 24,98 m²
- Küche ca. 6,01 m²
- Diele/Essplatz ca. 19,08 m² + Ausgang auf die Terrasse ca. 19,66 m² und in den Garten
- Durchgang zum Bad und den 2 Zimmern ca. 6,81 m²
- Badezimmer inklusive WC ca. 5,69 m²
- Kabinett ca. 8,85 m²

- Zimmer ca. 14,46 m²

+ Geräteraum von außen (und durch die Küche) begehbar ca. 3,42 m²

Obergeschoss (OG) ca. 35,15 m²

- Gang ca. 14,39 m²
- Zimmer ca. 10,38 m²
- Zimmer ca. 10,38 m²
- 2 Dachböden

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 128,62 m² zuzüglich der Terrasse mit ca. 19,66 m², dem hinteren Teil des Gartens mit ca. 97 m², sowie dem Vorgarten mit ca. 85 m²,

Die **Küche** beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, ein Elektrokochfeld, ein Backrohr, eine Umluft, sowie einen Kühl-, und Gefrierschrank.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein Waschbecken, ein WC und eine modernisierte Dusche. Das Fenster sorgt für Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Das **zweite WC** im Eingangsbereich des Hauses ist mit einem Handwaschbecken bestückt.

Highlights:

- **Westlich ausgerichtete Gartenoase hinter dem Haus:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.
- **Grundwasserbrunnen:** Deutlich geringere Wasserkosten, Unabhängigkeit, sowie Versorgungssicherheit zugleich.

- **Parkplatzsuche adé:** Eine Garage befindet sich gleich direkt beim Haus, in der ein Auto Platz hat. Weitere Parkplätze befinden sich immer direkt vor dem Haus.

- **Außenrollos:** Die 2-Scheiben-Isolierverglasung-Holzfenster sind im Erdgeschoss mit Außenrollos ausgestattet, teilweise sogar elektrisch.

- **Terrassenbeschattung:** Trotz heißer Temperaturen die Zeit im Freien verbringen mittels herbeigeführtem Schatten.

- **Kamin im Wohnzimmer und im Garten:** Wohlige Wärme im Wohnzimmer und auch im Garten genießen, ein knisterndes Feuer ist unschlagbar.

- **2 unausgebaute Dachböden:** Ideal als zusätzlicher Stau-, und Lagerraum. Nutzen Sie Ihre Handwerkerfähigkeit und schaffen Sie sich entspannt mehr Wohnfläche.

- **4,5 Zimmer:** Selbst für eine Großfamilie, oder auch einfach als Büro oder Hobbyräume, ist in diesem Haus genug Platz vorhanden.

- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.

- **Badeteich Hirschstetten:** Eine kleine Runde schwimmen oder einfach eine Runde um den Teich schlendern - Ihre Lebensqualität wird erheblich gesteigert.

- **Blumengärten Hirschstetten:** Ob im Sommer um Tiere zu streicheln und die Zeit am Kinderspielplatz zu genießen oder im Winter einen warmen Punsch am Adventmarkt zu trinken - Sie sind immer einen Besuch wert.

Laufende Kosten des Hauses laut Vorschreibung ab 01.07.2026:

€ 134,96	Reparaturrücklage
€ 28,58	Verwaltung

€	222,44	Betriebskosten
€	4,98	Heizung
€	3,32	Warmwasser
€	26,43	USt.
€	**420,71**	Summe

Der aktuelle Stand der angesparten **Reparaturrücklage** vom 31.12.2025 beträgt € 1.380.759,11.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **26.11.2034**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-Ref,SK: **115,6** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,29**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, Tankstellen, Apotheken, etc.) sind mit dem Auto, Rad oder zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in der Umgebung.

Zur Buslinie 85A Station "Bibernellweg" sind es ca. 0,17 km Fußmarsch, zur Buslinie 24A Station "Arnikaweg" ca. 0,45 km und zur Straßenbahnlinie 26 Station "Oberfeldgasse/Spargelfeldstraße" ca. 1,04 km.

Der Motorikpark Breitenlee, der Badeteich Hirschstetten, sowie die Blumengärten Hirschstetten sind fußläufig erreichbar und für Alt & Jung immer wieder ein Highlight.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise. Mit seiner idealen Lage, den großzügigen Räumlichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet es Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für Ihren baldigen Wohntraum zu vereinbaren. Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage

und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.