

**Ihr Traumhaus in 1130 Wien: 270 m<sup>2</sup> mit Garten, Balkon und Garage!**



**Objektnummer: 6361/305**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	270,70 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	879.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



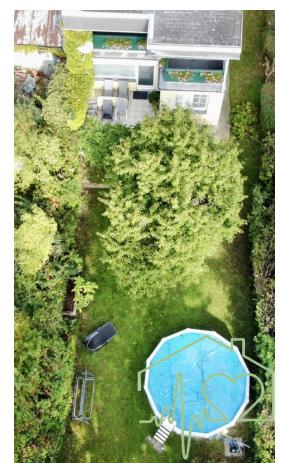
### Dipl. BW Anke Schuch

SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14  
7431 Bad Tatzmannsdorf

T +43 664 183 89 79

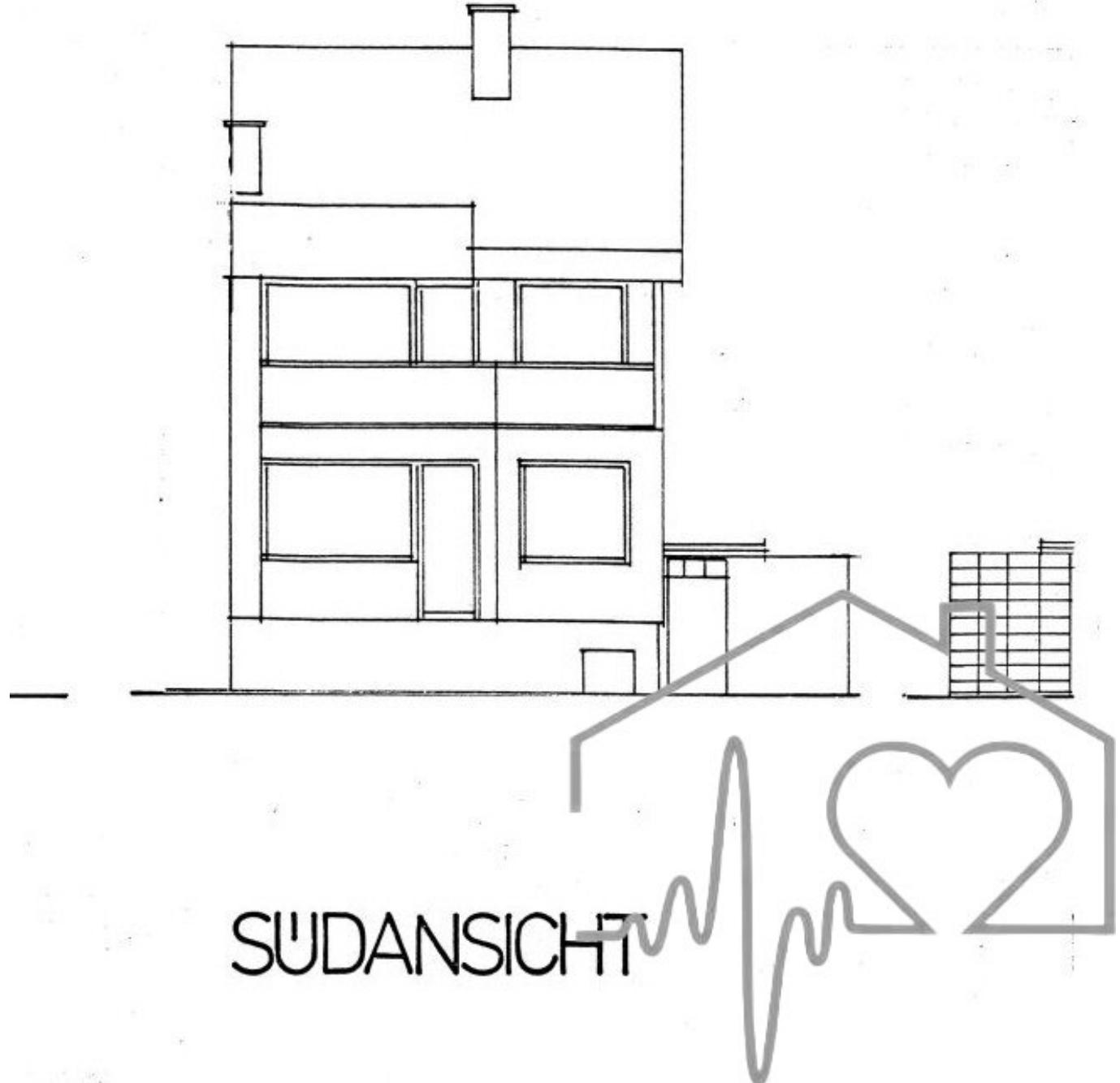
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

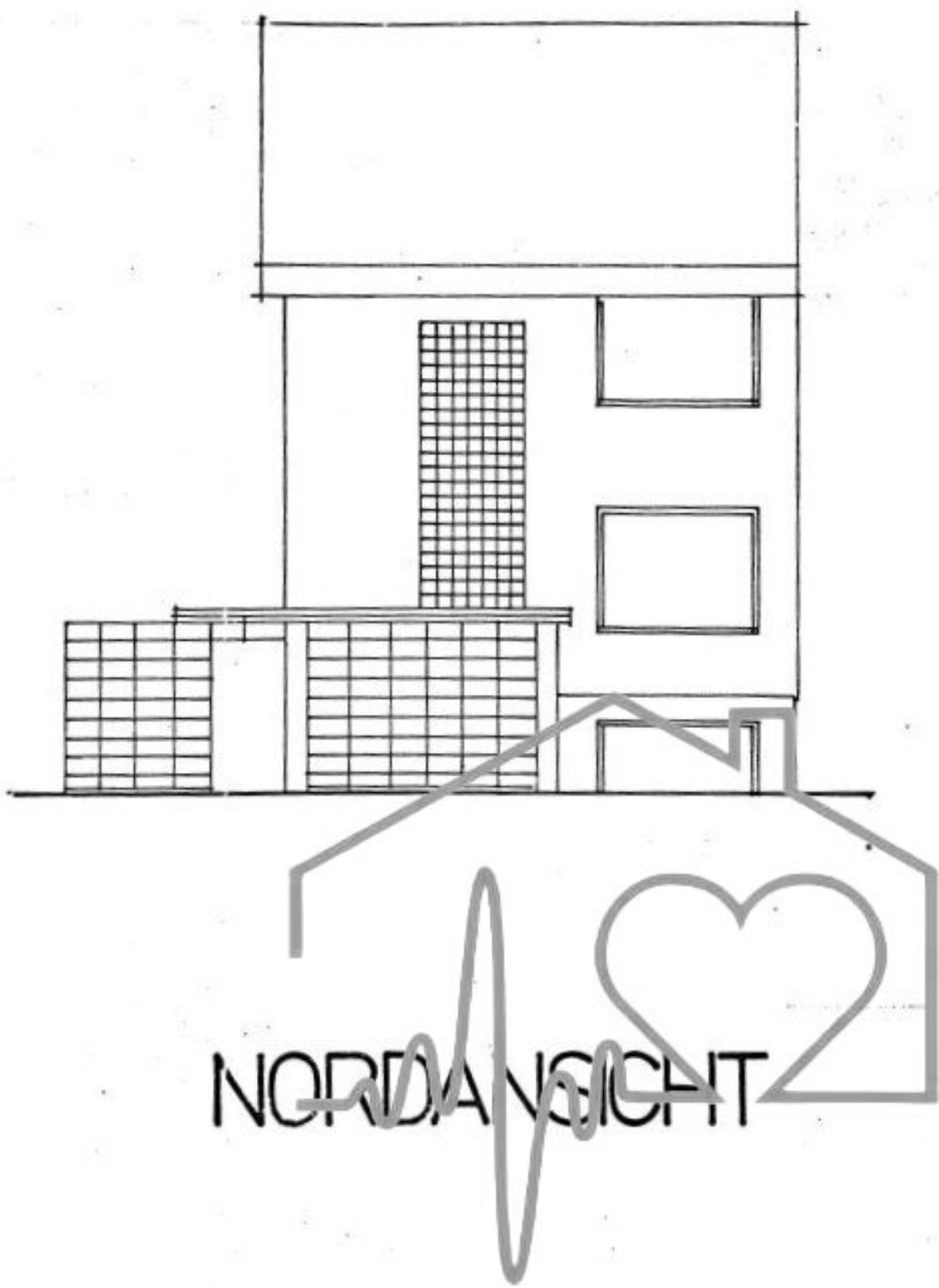


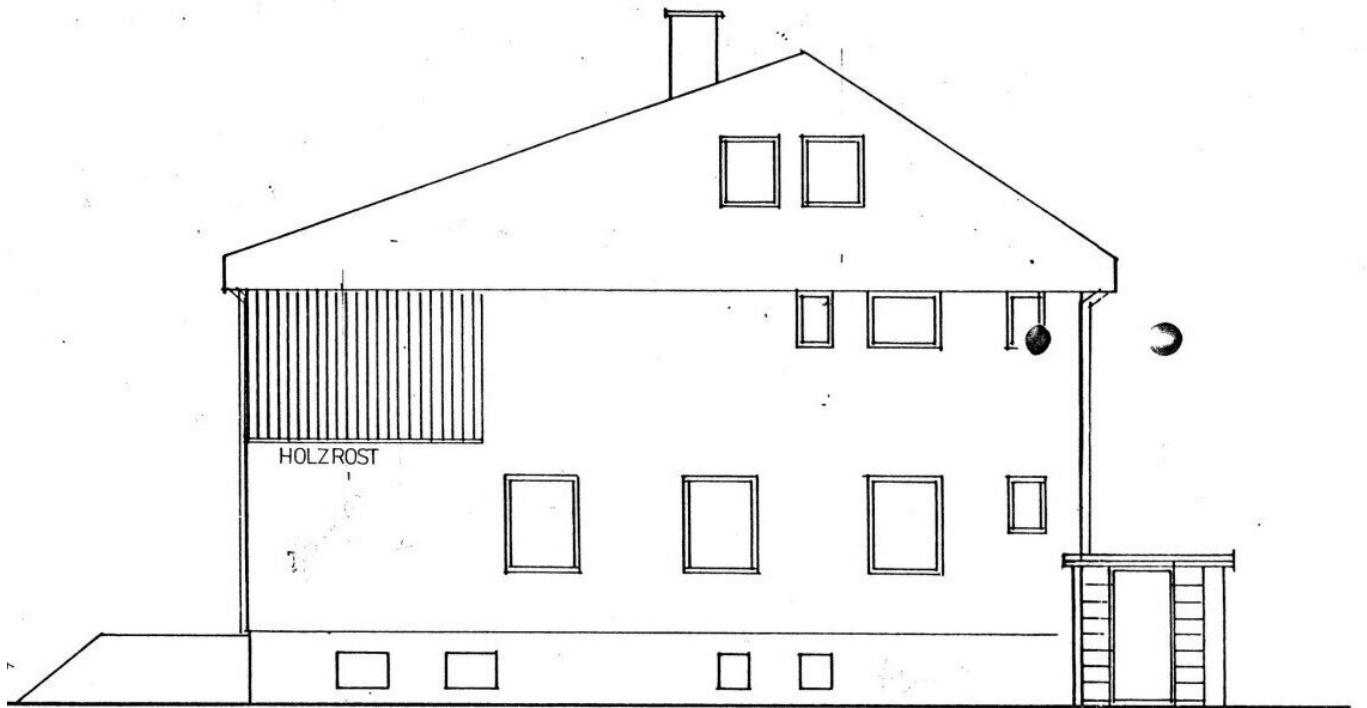






SUDANSICHT





## OSTANSICHT

Praktikant LBR. v. G. J.

Magistrat der Stadt Wien  
magistratsabteilung 37  
bau-, Feuer- und Gewerbeamt  
Bez. 10 - 19 und 21 - 28



# Objektbeschreibung

Dieses großzügige **Einfamilienhaus** überzeugt durch solide Bauweise und verfügt über **drei Etagen** plus **voll ausgebautes Dachgeschoss**. Auf insgesamt **ca. 270,7 m<sup>2</sup>** **Wohnnutzfläche** finden sich acht Wohn- und Schlafzimmer, zwei Bäder, sowie ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss. 1990 wurde das Gebäude generalsaniert: Die **Fassade** ist vor **5 Jahren** neu gemacht worden. So präsentiert sich das Haus in **gepflegtem Zustand** mit zeitgemäßen Standards.

In der Nordansicht wurden die früher typischen Glasbausteine durch großzügige Fenster ersetzt, die viel Licht in die Räume lassen. Alle Fenster und Türen bestehen aus hochwertigem Holz und verleihen dem Haus einen warmen, wohnlichen Charakter.

Im Erdgeschoss lädt ein schöner Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse zu entspannten Familienabenden ein. Eine **Öl-Zentralheizung** sorgt für behagliche Wärme, unterstützt von einer **Wärmepumpe** zur Warmwasserbereitung im Sommer.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte **Garten mit Pool** und altem Kirschbaum – perfekt für Kinder zum Spielen und gemeinsame Grillnachmitten. Die südseitige Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, die an heißen Tagen angenehmen Schatten spendet. In der Gartenhütte können Utensilien zum "Garteln" praktisch verstaut werden.

Im 1. Obergeschoss erweitert ein **überdachter Balkon** den Wohnraum ebenfalls ins Freie, sodass Sie auch bei Regen frische Luft genießen können.

Das voll **ausgebaute Dachgeschoss** mit modernen Velux-Dachfenstern bietet den idealen Raum für Home-Office, Atelier, Fitness oder zusätzliches Kinder- bzw. Teeniezimmer. Hier oben finden Sie dank eigenem Vorraum und direktem Badezimmerzugang einen ruhigen Rückzugsort.

Ein **geräumiger Keller** und eine **Garage** bieten zusätzlich viel Stauraum und Platz zur Lagerung oder für Hobbys.

- **Wohnfläche:** ca. 270,7 m<sup>2</sup>, verteilt auf 8 Zimmer (Wohn- und Schlafräume)
- **Außenbereich:** Sonnenterrasse mit Markise, überdachter Balkon, großer Garten mit kleinem Pool und Kirschbaum
- **Bäder:** 2 Badezimmer (jeweils mit WC) plus Gäste-WC im Erdgeschoss

- **Heizung:** Öl-Zentralheizung + Wärmepumpe für Sommer-Warmwasser
- **Fenster & Türen:** Hochwertige Holzfenster und -türen (Tischlerei Fenster Ludwig), großzügige Glasflächen
- **Dachgeschoss:** Helle, voll nutzbare Ebene mit Velux-Dachfenstern, ideal für Büro/Atelier oder Spielbereich
- **Garage & Keller:** Eigene Garage und großer Keller bieten zusätzlichen Platz
- **Sonstiges:** Einziehen nach Vereinbarung (aktuelles Mietverhältnis bis Ende Mai 2026)

Dieses Haus ist ein echter **Familienschatz** – großzügig, hell und mit viel Privatsphäre. Die vielen Zimmer bieten Platz für jedes Familienmitglied und schaffen Raum für individuelles Wohnen und gemeinsames Leben. Kinder werden den Garten mit Pool lieben, während die ruhige Lage zum Entspannen einlädt. Dank des ausgebauten Dachgeschosses findet sogar das Home-Office einen ruhigen Platz. Ein traumhaftes Haus, das Sie und Ihre Familie sofort begeistern wird.

Das Haus ist bis **Mai 2026 verietet**. Die Verfügbarkeit ist unter Absprache ggf. auch früher möglich. Aus Respekt der Privatsphäre sind nicht alle Räumlichkeiten fotografiert. Besichtigungen sind nach Vereinbarungen gerne möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap