# Ihr Traumhaus in 1130 Wien: 270 m² mit Garten, Balkon und Garage!



Objektnummer: 6361/305

Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche:

Bäder: WC:

Terrassen:

Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich

1130 Wien

1965

270,70 m<sup>2</sup>

2

2

1

354,00 m<sup>2</sup>

58,00 m<sup>2</sup>

D 106,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,49

879.500,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Dipl. BW Anke Schuch

SAW Consulting e.U. Kirchenstraße 14 7431 Bad Tatzmannsdorf

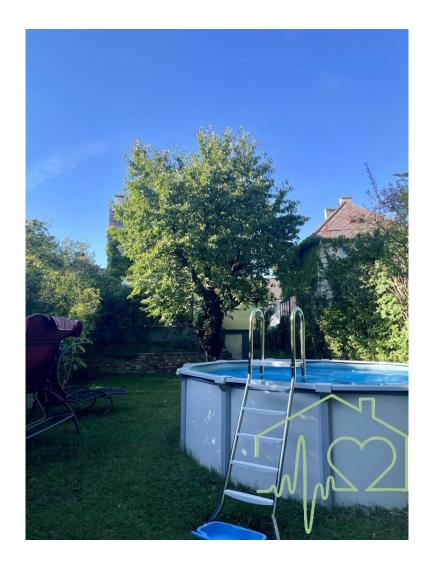
T +43 664 183 89 79

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.





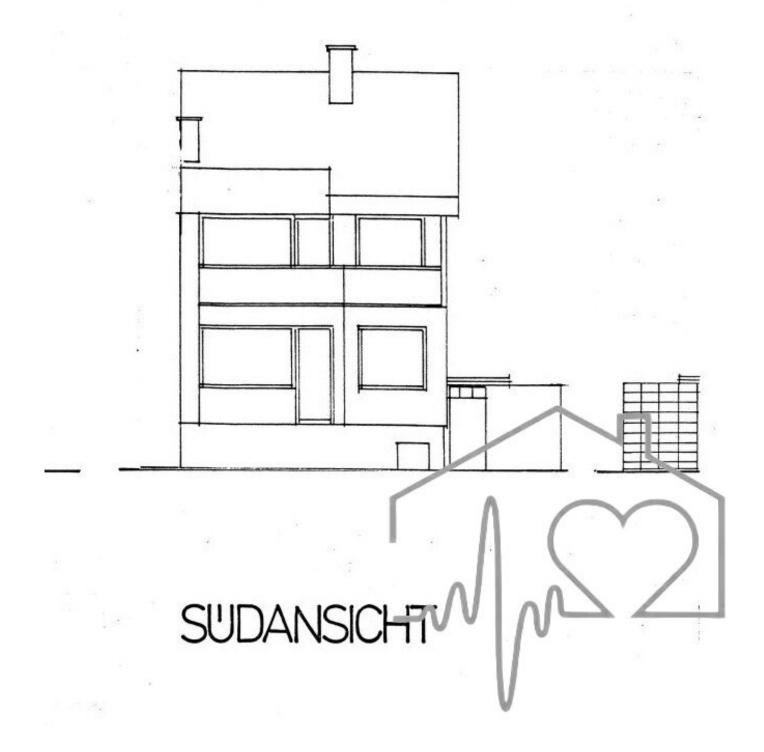


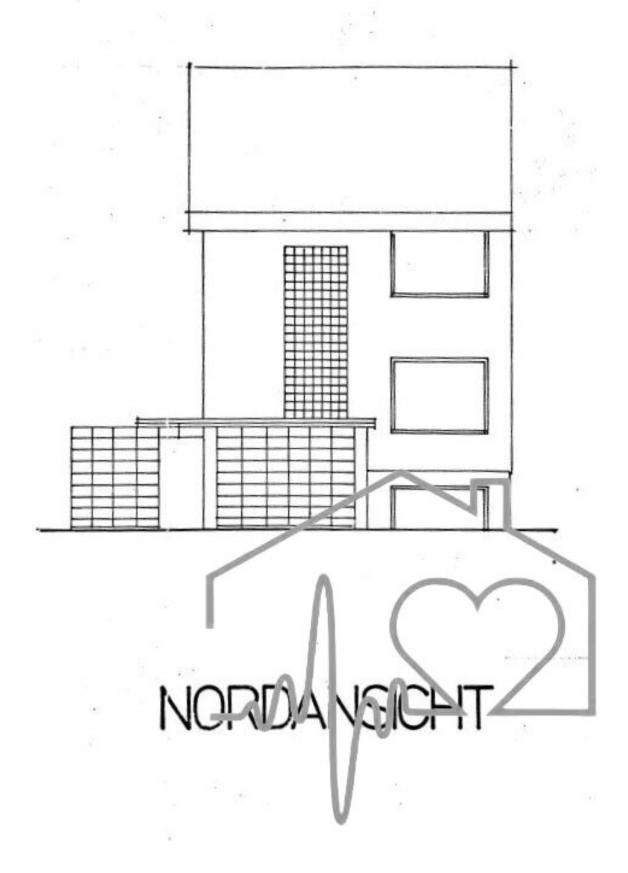


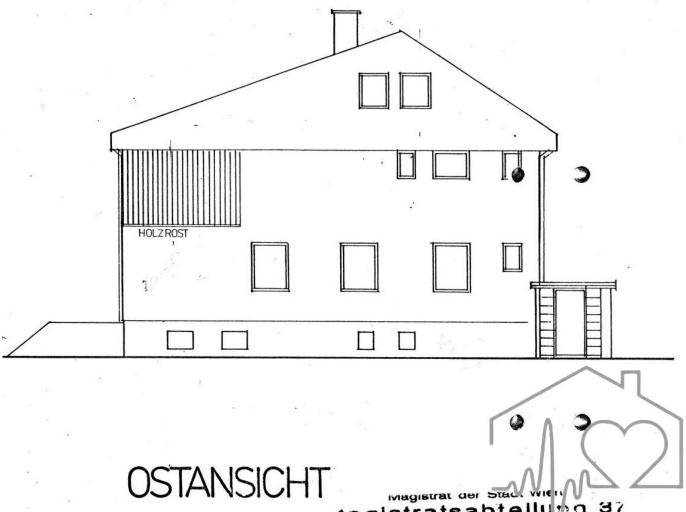












Magistratsabtellung 37 Bau-, Feuer- und Gewerb

1 . . . LTG = , G . Ja

## **Objektbeschreibung**

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch solide Bauweise und verfügt über drei Etagen plus voll ausgebautes Dachgeschoss. Auf insgesamt ca. 270,7 m² 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 Grillnachmittage. 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 m², 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 vermietet**. 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 U-Bahn <3.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap