

# **Traum-Domizil mit Weingartenkulisse und Erweiterungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 55533**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	312,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	251,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

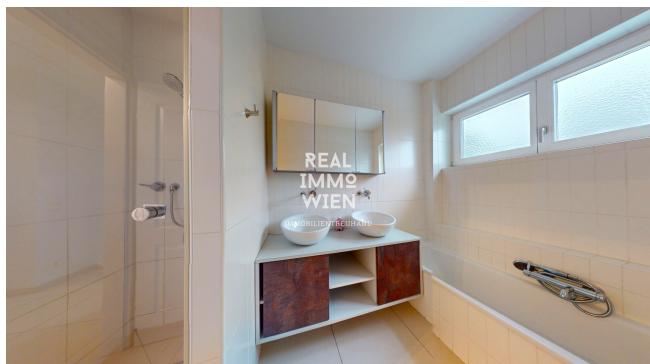
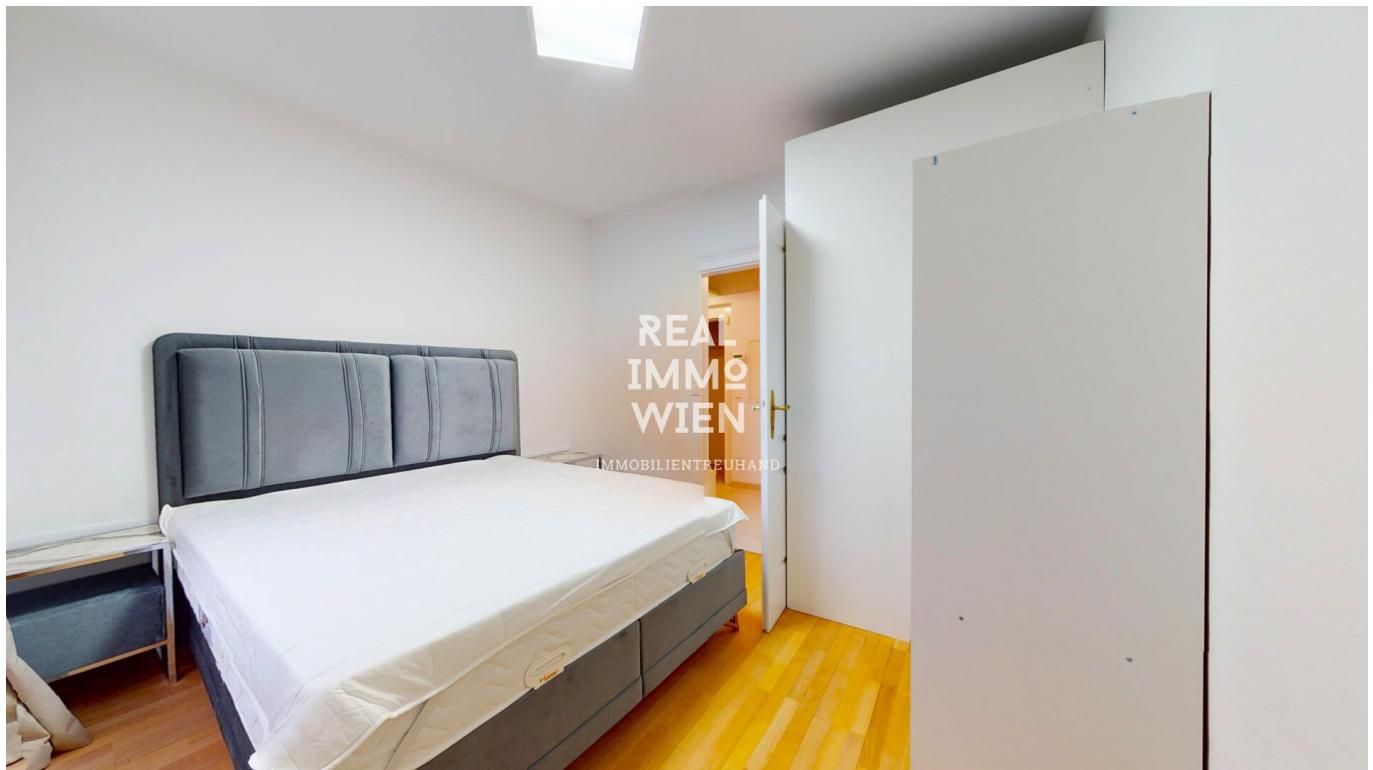
### Markus L. Wildauer Wildhausen

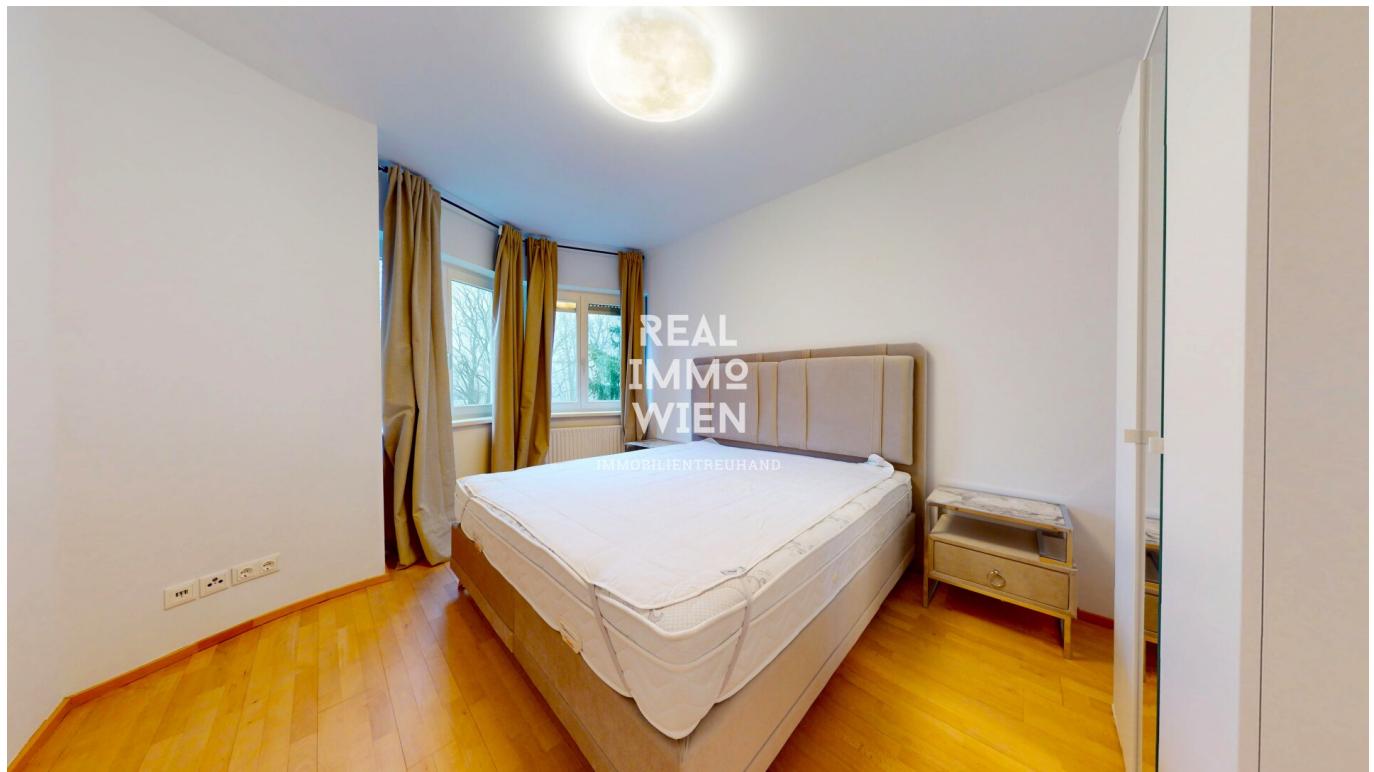
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

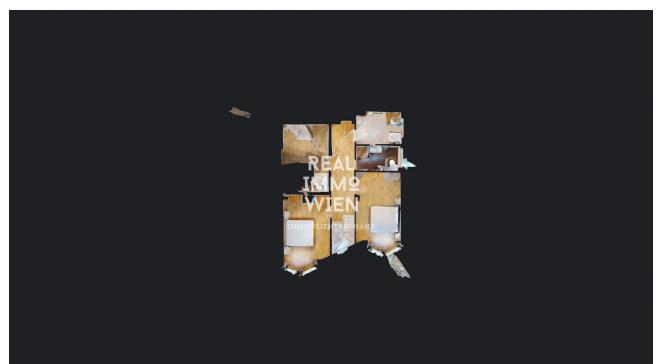
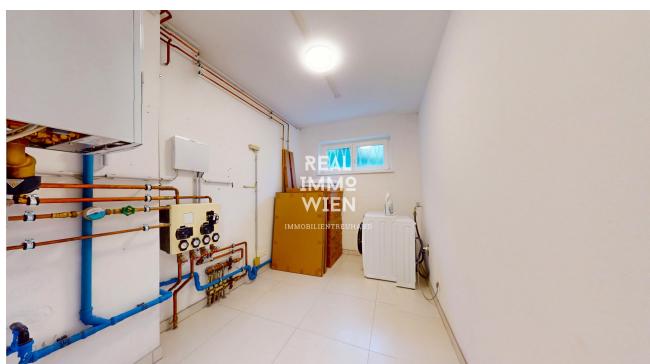
T +4315120488  
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

**360°- 3D Besichtigung Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=G6RzJho1BUP>

Das 1985 errichtete Einfamilienhaus erstrahlt nach einer teilweisen Sanierung in neuem Glanz und bietet ein einmaliges Wohnerlebnis. Aktuell teilt sich die Immobilie in zwei Wohneinheiten, die bei Bedarf miteinander verbunden werden können. Das Dachgeschoss mit Dachterrasse bietet zudem ein enormes Erweiterungspotenzial – insgesamt sind rund 410 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 78 m<sup>2</sup> Terrassenfläche und eine 30,34 m<sup>2</sup> große Dachterrasse möglich (detaillierte Informationen zum Bauplan auf Anfrage).

Das großzügige Grundstück umfasst 426 m<sup>2</sup>, wovon etwa 250 m<sup>2</sup> für den liebevoll gestalteten Garten vorgesehen sind – ein perfekter Rückzugsort im Grünen. Die Gesamtwohnfläche von ca. 308 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- **Wohneinheit 1:**

- **Erdgeschoss:** Ein Wohnbereich von 74,80 m<sup>2</sup> und ein Keller mit 19,50 m<sup>2</sup>.
- **Obergeschoss:** Mit einer Fläche von 114,82 m<sup>2</sup> bietet diese Etage eine lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Kamin, Wintergarten und Zugang zum Garten. Drei Schlafzimmer, ein Hobbyraum, ein Wirtschaftsraum, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum sorgen für Komfort.
- Das Erdgeschoss und der erste Stock sind noch bis zum 30.04.2025 vermietet.

- **Wohneinheit 2:**

- **Dachgeschoss:** Auf 98,51 m<sup>2</sup> befindet sich eine charmante Dreizimmerwohnung mit Balkon, einer kompakten Küche, einem Badezimmer und WC sowie einem Gäste-WC.

Eine private Garage mit Stellplätzen für drei Fahrzeuge sowie ein Personenaufzug gewährleisten zusätzlichen Komfort. Diese Immobilie kombiniert Luxus, Funktionalität und Erweiterbarkeit in einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens.

*Nutzen Sie die Chance, diese außergewöhnliche Residenz persönlich kennenzulernen und sich von ihrem Charme und Potenzial überzeugen zu lassen – Ihr zukünftiges Traumdomizil erwartet Sie.*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap