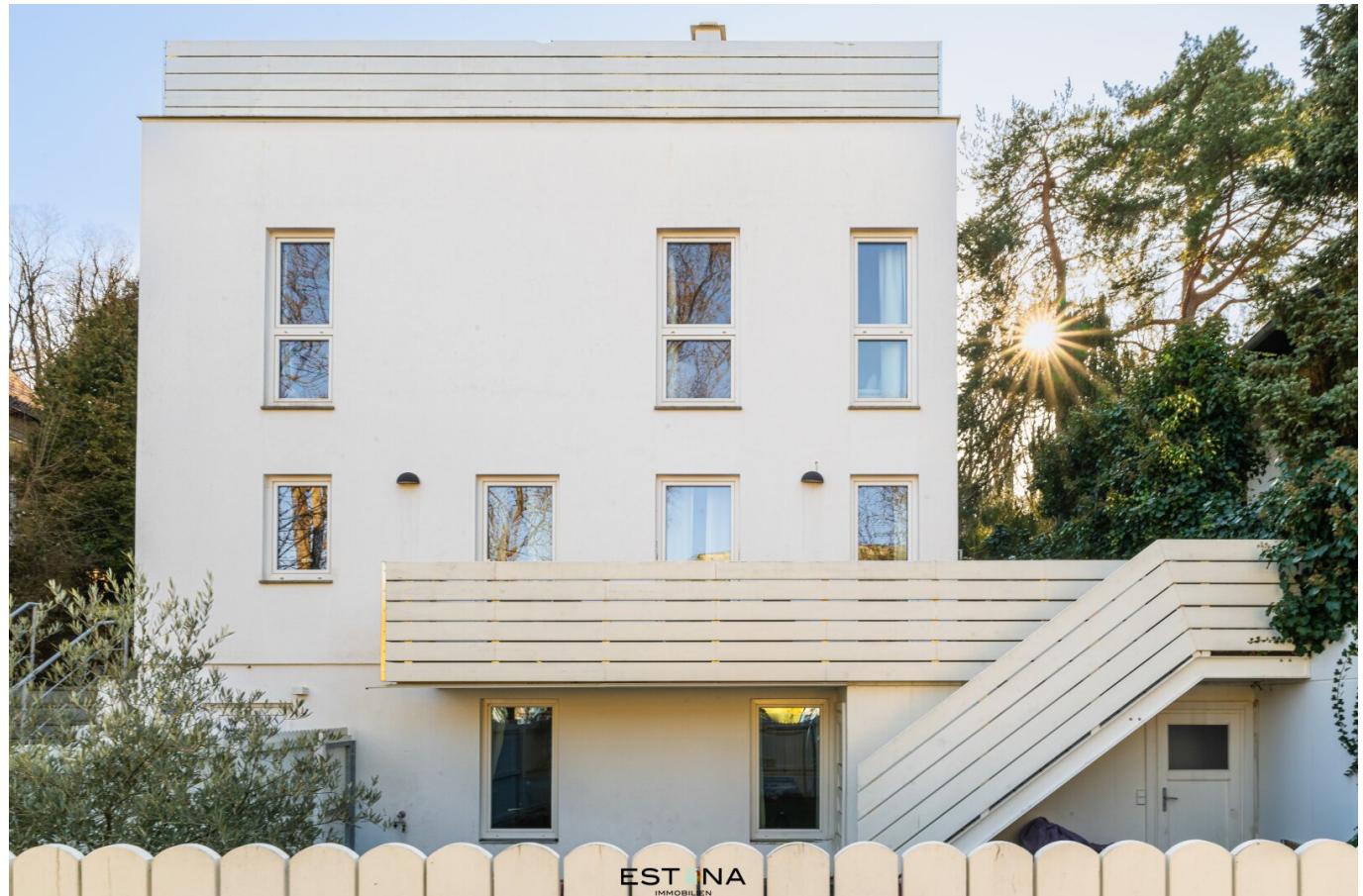


## **Elegantes Traumhaus mit Terrasse unweit der American International School**



**Objektnummer: 25908**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sommerhaidenweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	86,36 €
Provisionsangabe:	

53.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA



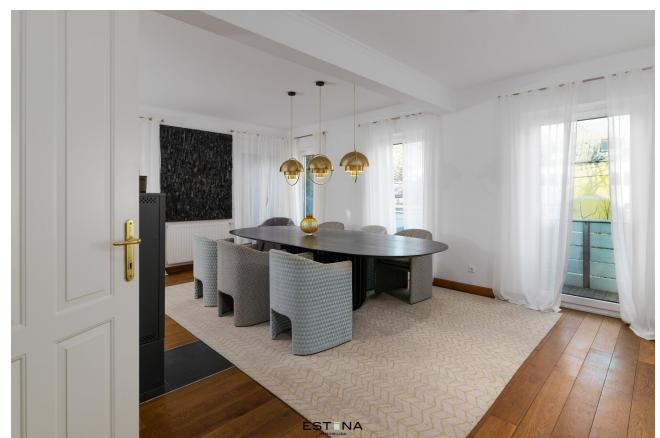
ESTINA



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN



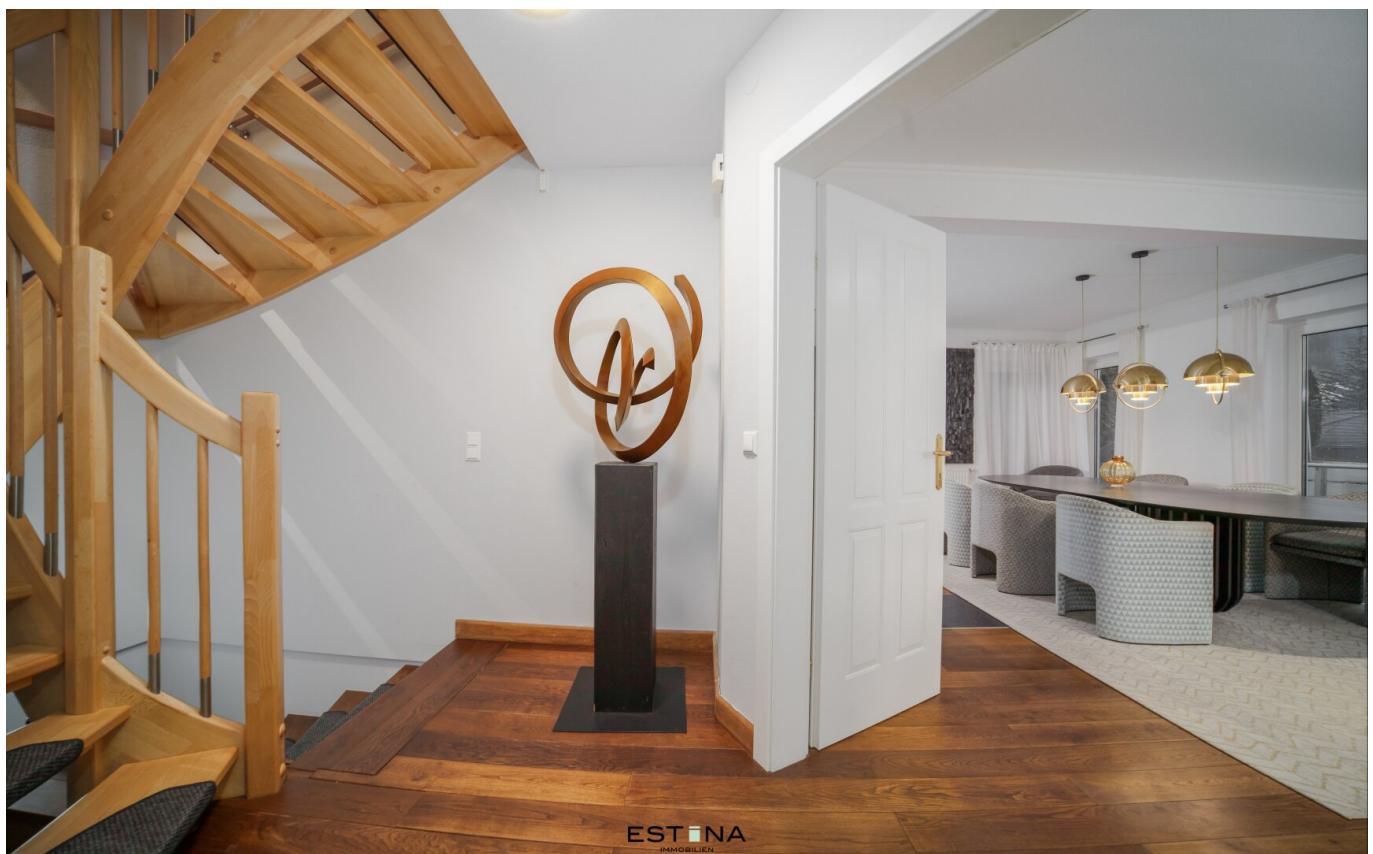
ESTINA



ESTINA



ESTINA



ESTINA  
IMMOBILIEN

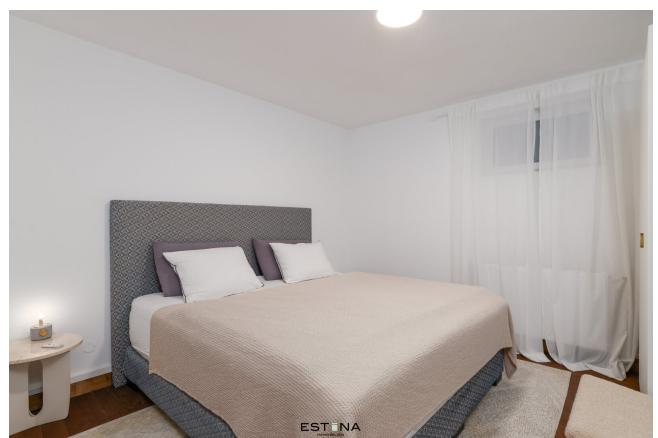
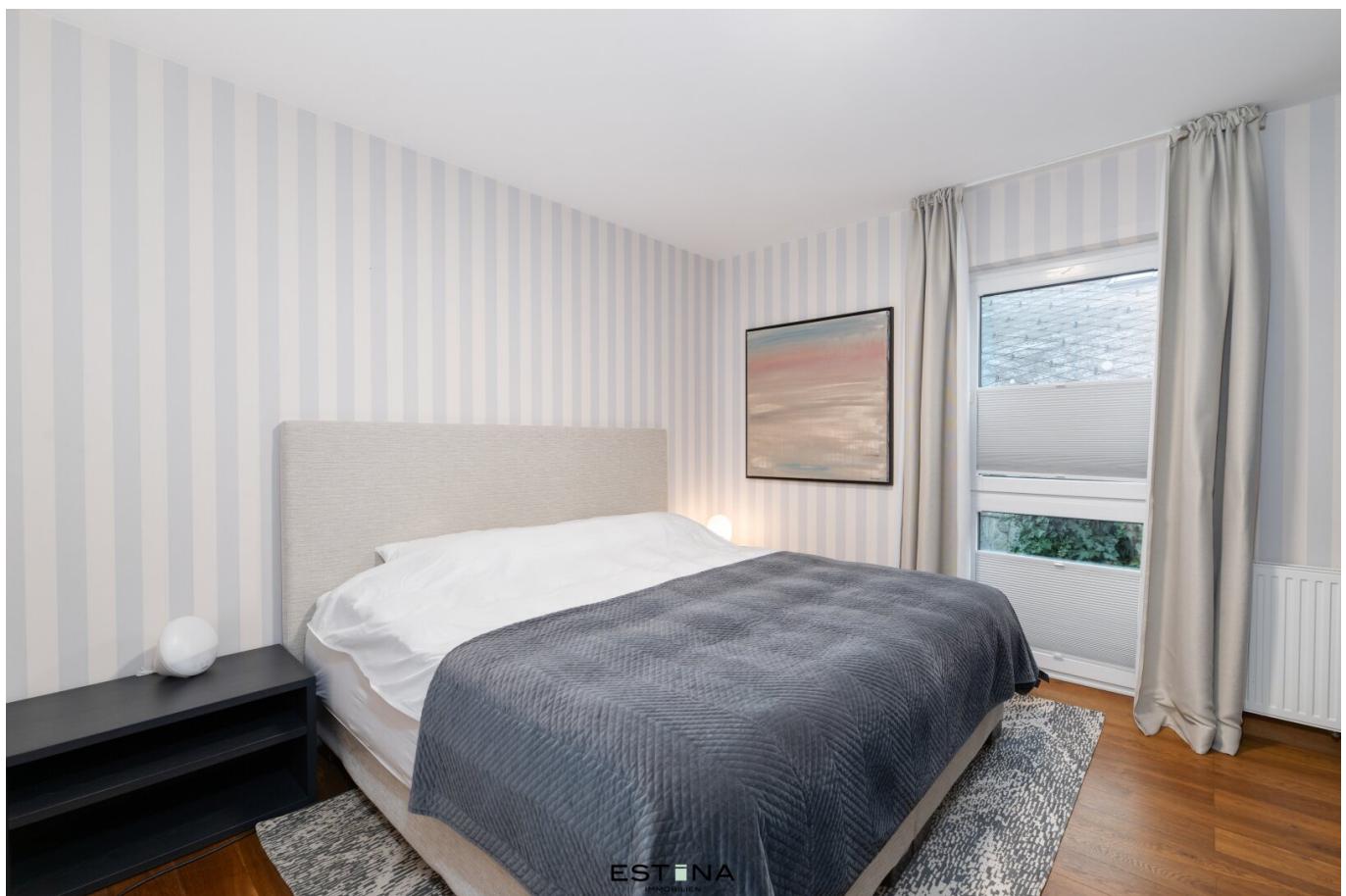


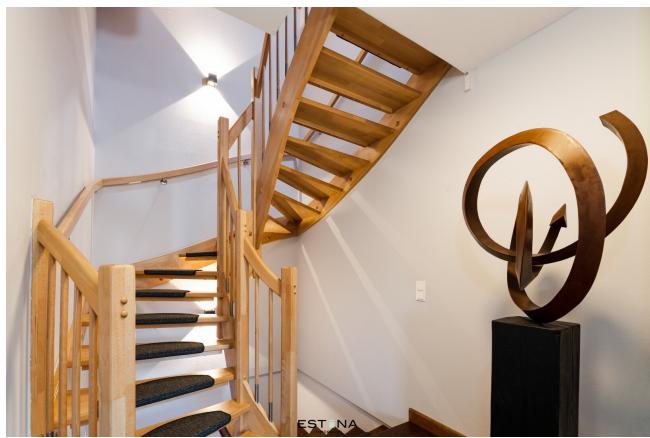
ESTINA  
IMMOBILIEN

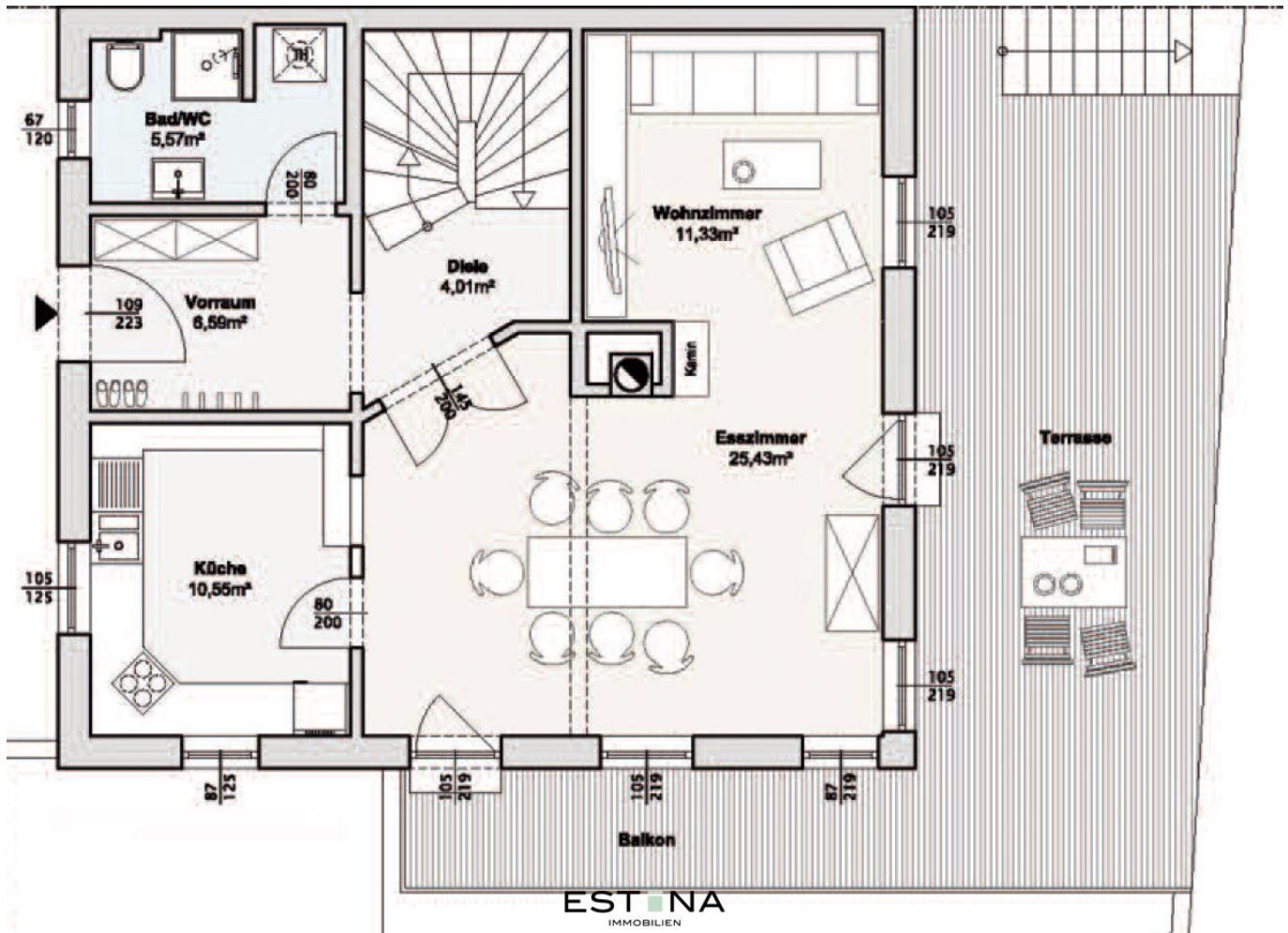


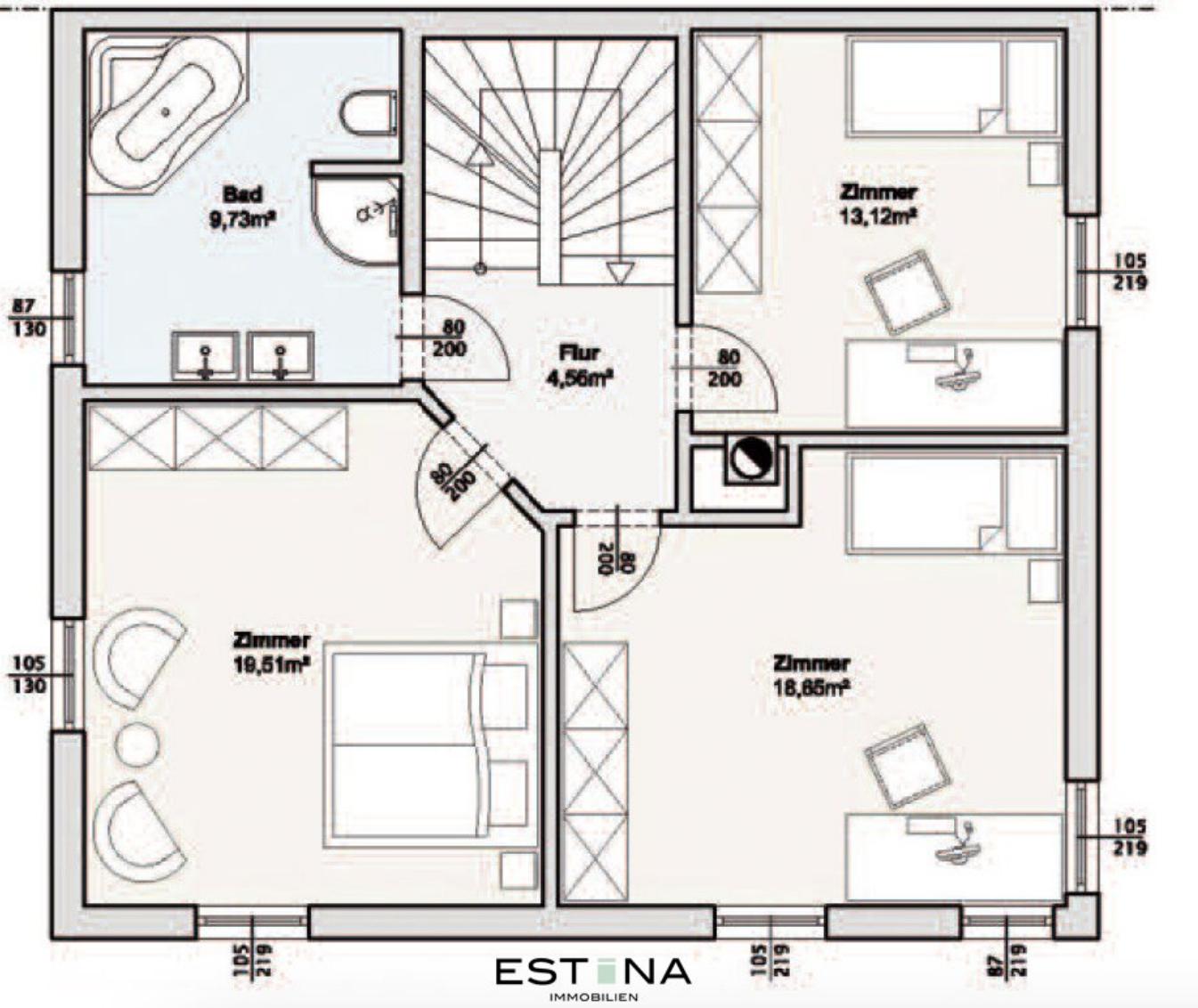
ESTINA  
IMMOBILIEN

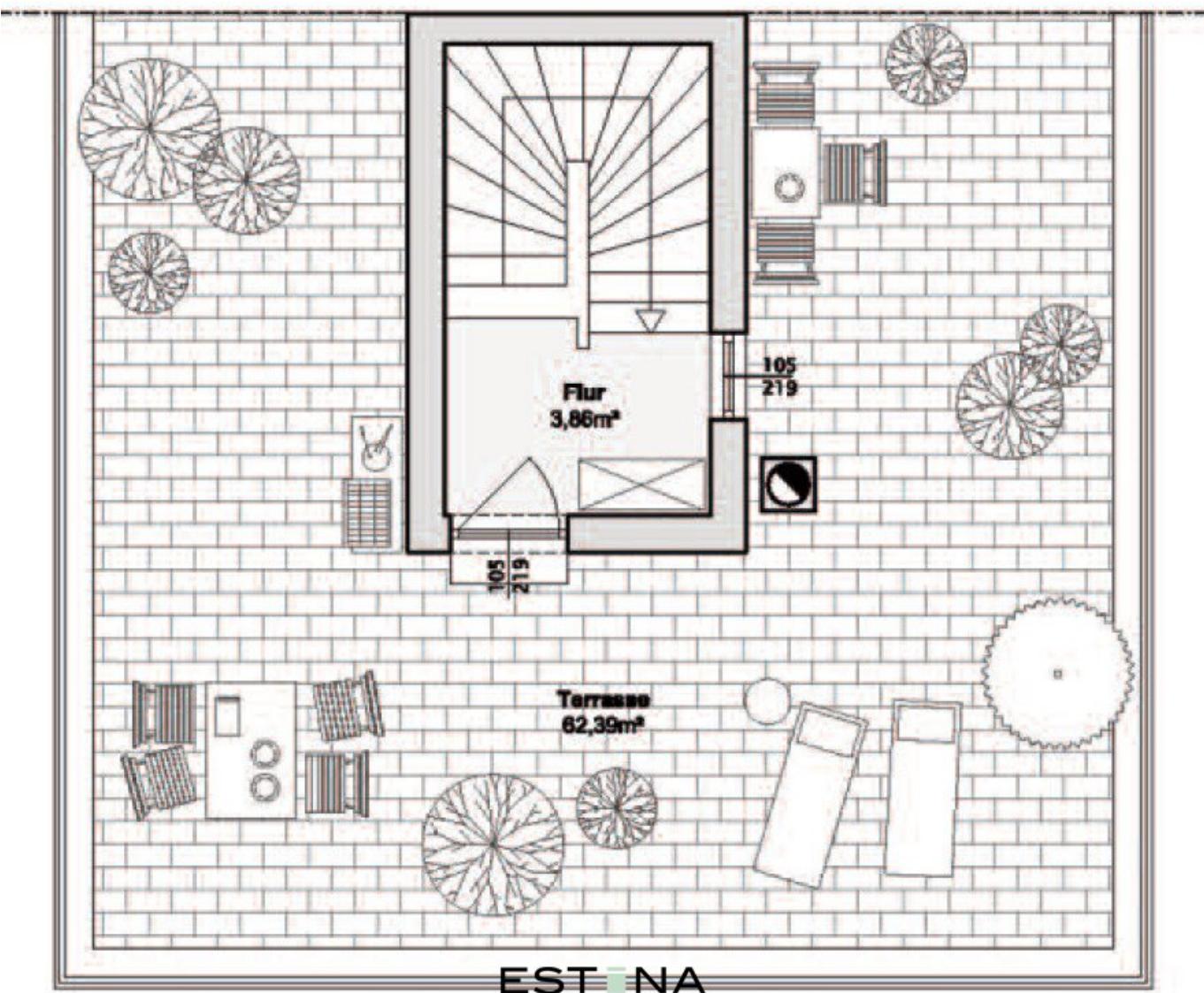


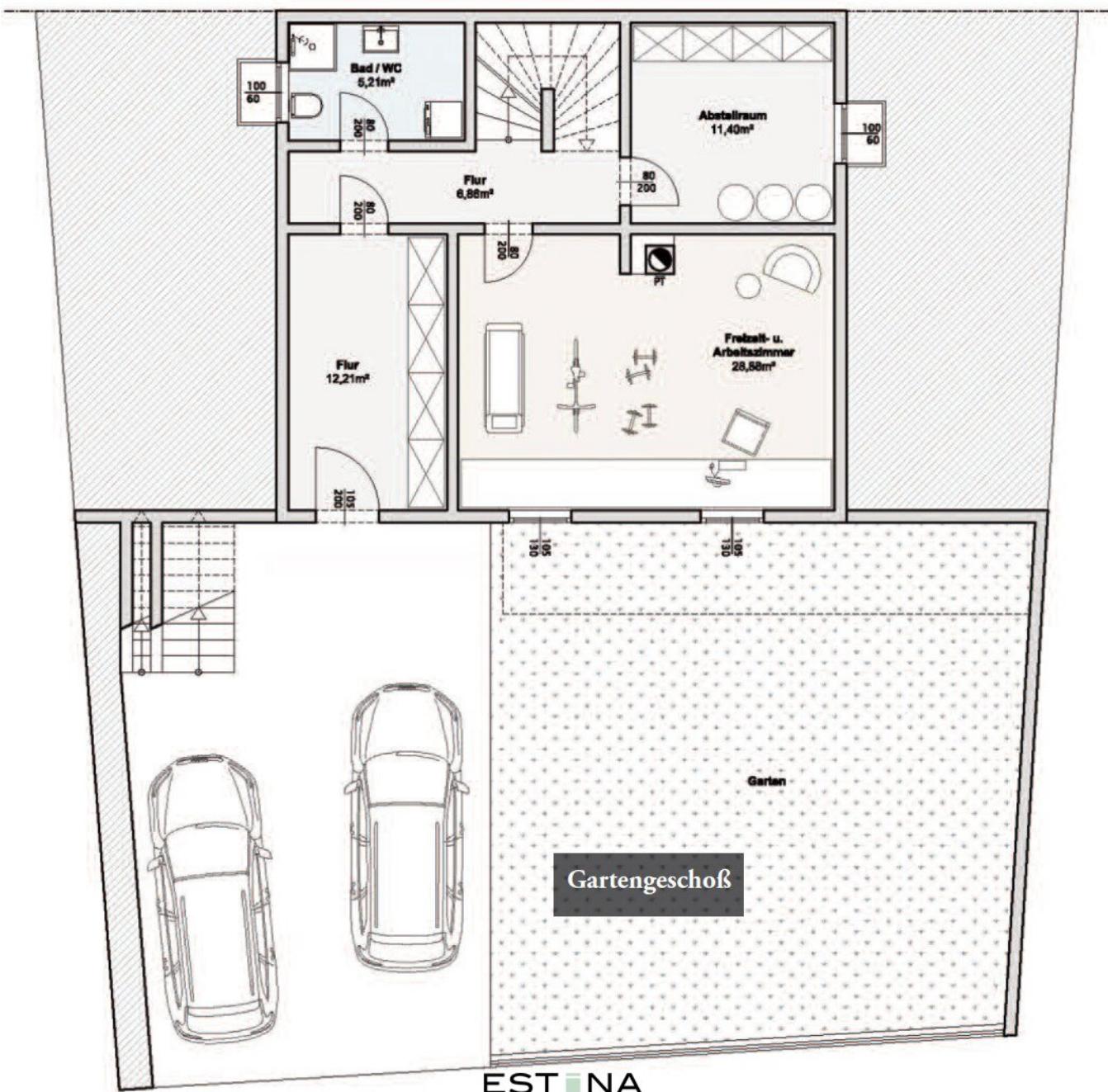












**ESTINA**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In **exklusiver Ruhelage**, nahe der **American International School**, gelangt eine großzügige Doppelhaushälfte in **Neustift am Walde** zum Verkauf. Das im Jahr 2008 errichtete Haus bietet einen **herrlichen Ausblick in die umliegenden Weingärten** und den Wienerwald. Auf insgesamt **3 Etagen und 197m<sup>2</sup>** lässt sich hier perfekt der eigene Wohnraum verwirklichen. Die **Gartenebene** könnte mit ihrem eigenen Hauseingang auch gut als kleine **Einlegerwohnung** funktionieren.

Sie betreten das Familiendomizil über den zentralen Vorraum auf der Wohnebene. Von dort erreichen Sie alle weiteren Räume und Stockwerke:

## **Wohnebene:**

- Luftiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin und großer Gartenterrasse
- optisch leicht abgetrennt und in das Wohnzimmer blickend liegt die geräumige Küche
- Duschbad mit Gästetoilette.
- über eine Treppe sowie einen Wiesenstreifen gelangt man von der Terrasse direkt in den Wienerwald

## **Schlafebene:**

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer inkl. Toilette
- Aufgang zur riesigen Sonnenterrasse am Dach – der perfekte Platz um mit einem Glas Wein im Jacuzzi den Ausblick zu genießen

## **Gartenebene:**

- Zugang über die Treppe im Haus oder direkt über einen eigenen Hauseingang mit viel Stauraum im Flur
- Großer Wohnraum mit Blick zum schönen Garten
- Zimmer
- Badezimmer inkl. Toilette, das aktuell als Waschküche dient
- Gemütlicher Garten mit Morgensonnen und praktischem Geräteschuppen

Das Haus selbst ist mit Alarmanlage, Radiatoren und Fußbodenheizung, Telefon/TV und Internetverkabelung ausgestattet. In der Hauseinfahrt steht den Bewohnern ein **Doppelparkplatz** zur Verfügung.

Das Haus liegt auf einem ca. **280 m<sup>2</sup>** großen **Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg** und wird als Superädifikat übergeben. Die halbjährlichen Pachtkosten für den Stiftsgrund belaufen sich derzeit auf ca. € 3.647. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasheizung. Die Heizkosten belaufen sich derzeit jährlich auf ca. € 1.397.

#### **Lage:**

Das Haus liegt unmittelbar am herrlichen **Naherholungsgebiet Wienerwald** und ist ein wahres **Paradies für Naturliebhaber, Jogger und Radfahrer**. Bei einem gemütlichen Spaziergang erreicht man in wenigen Gehminuten, **Neustift am Walde**, wo bekannte **Heurige** wie der "**Fuhrgassl-Huber**" und der "**Heuriger Wolff**" zu finden sind.

Im Umfeld finden Sie eine **Vielzahl an Kindergärten und Schulen**, insbesondere die unmittelbare Nähe zur American International School (AIS) ist hervorzuheben. Die öffentliche Anbindung ist durch die **Linien 43A, 43B und 35A** gegeben. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

#### **Kosten:**

Kaufpreis: € 1.490.000,00

Vermittlungshonorar: € 53.640,00 inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60.**