

**GESUNDES RAUMKLIMA im LANDHAUS mit  
GARTENPOOL in NEUESSLING**



**Objektnummer: 191**

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,  
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	315,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	394,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	131,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

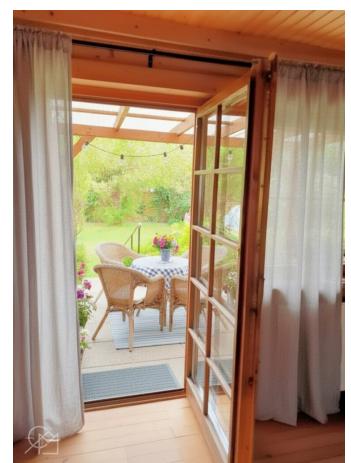
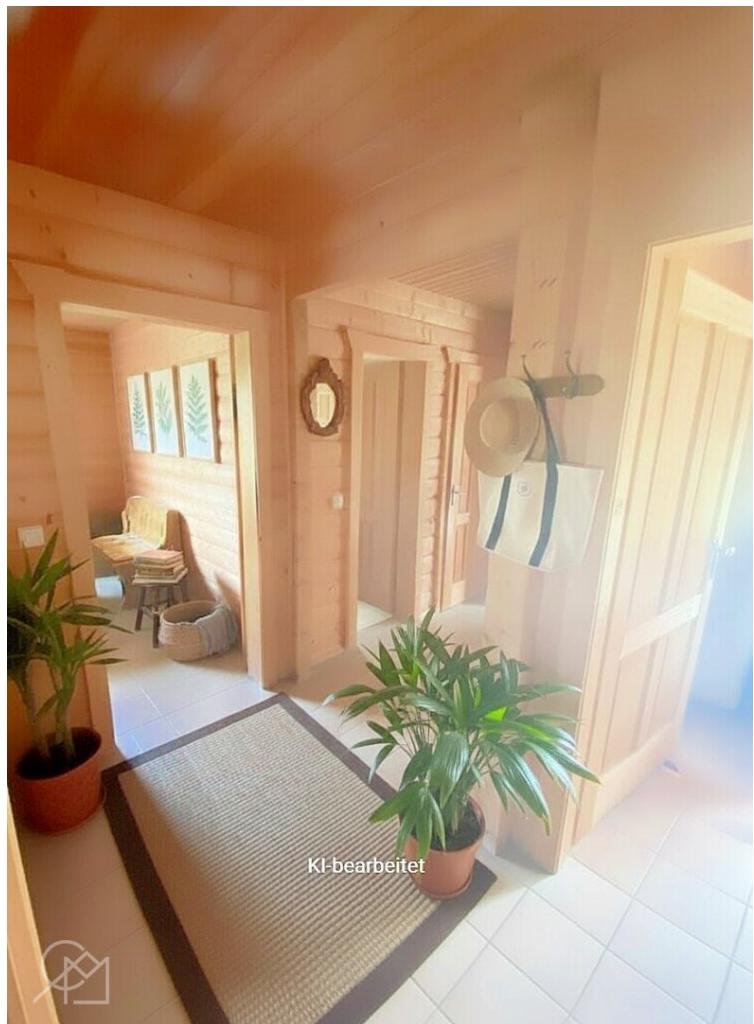


**Kurt Mach**

Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH  
Gatterholzgasse 14 Top 11

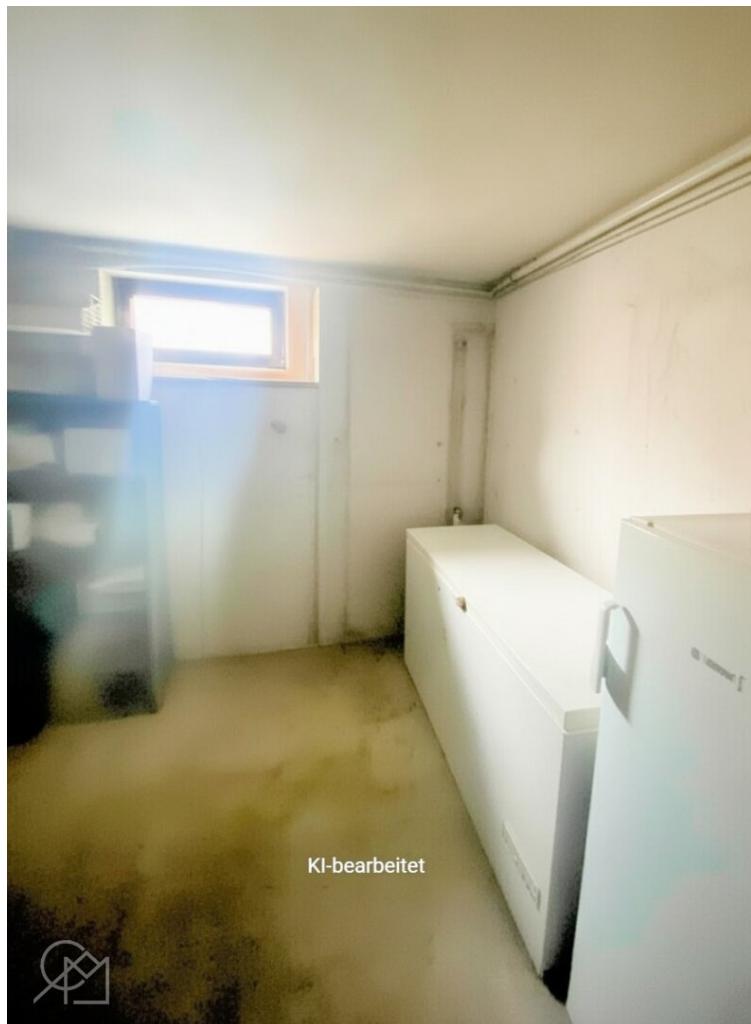


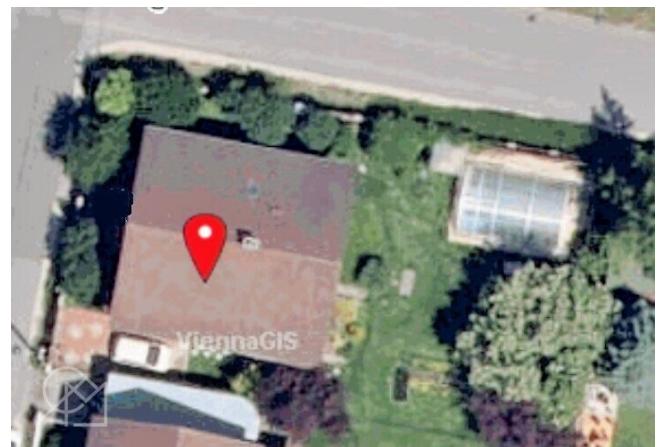






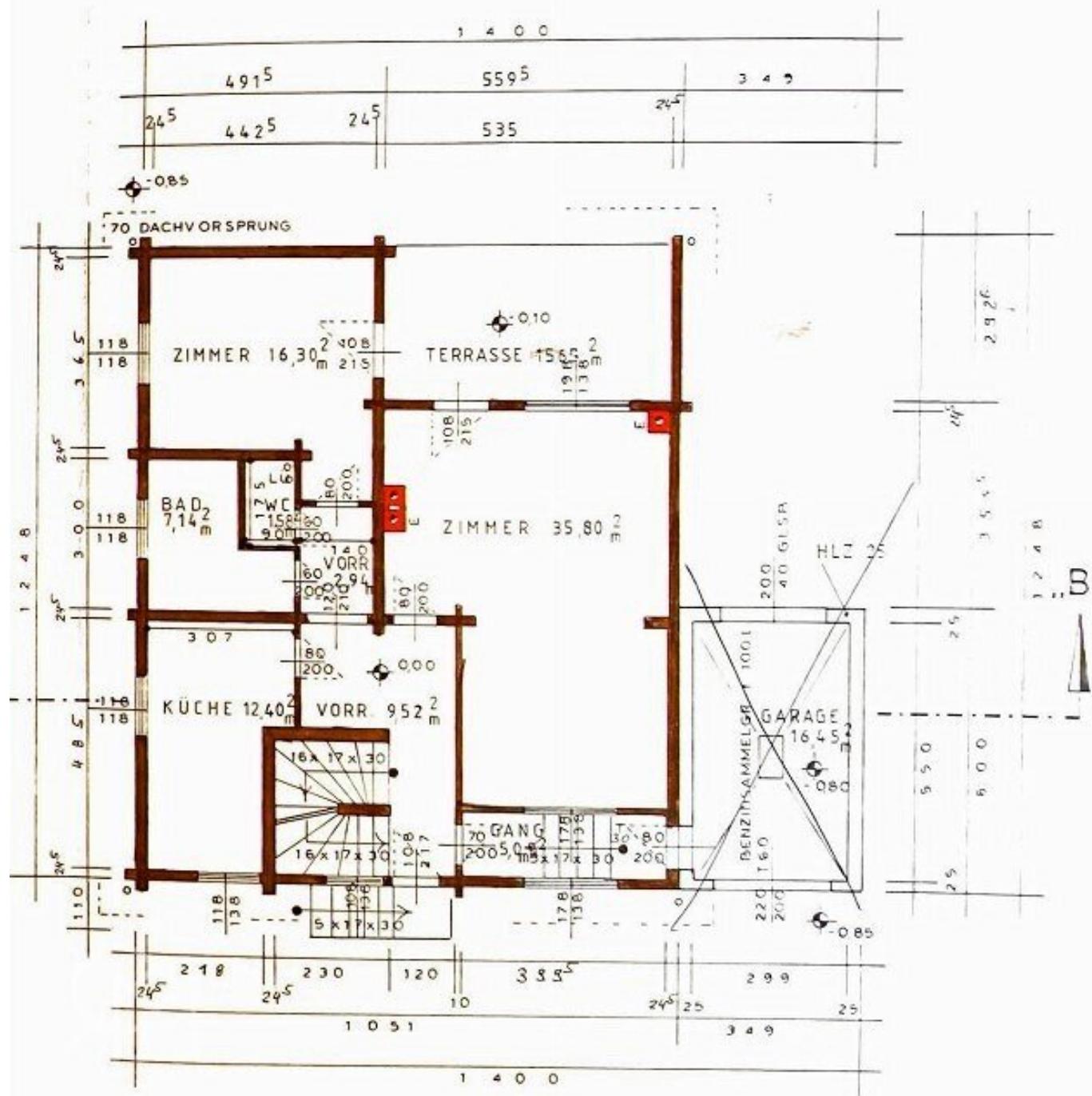




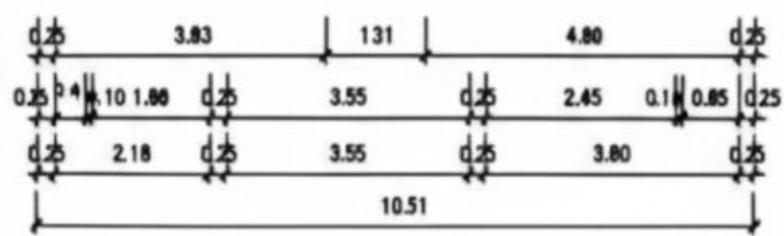
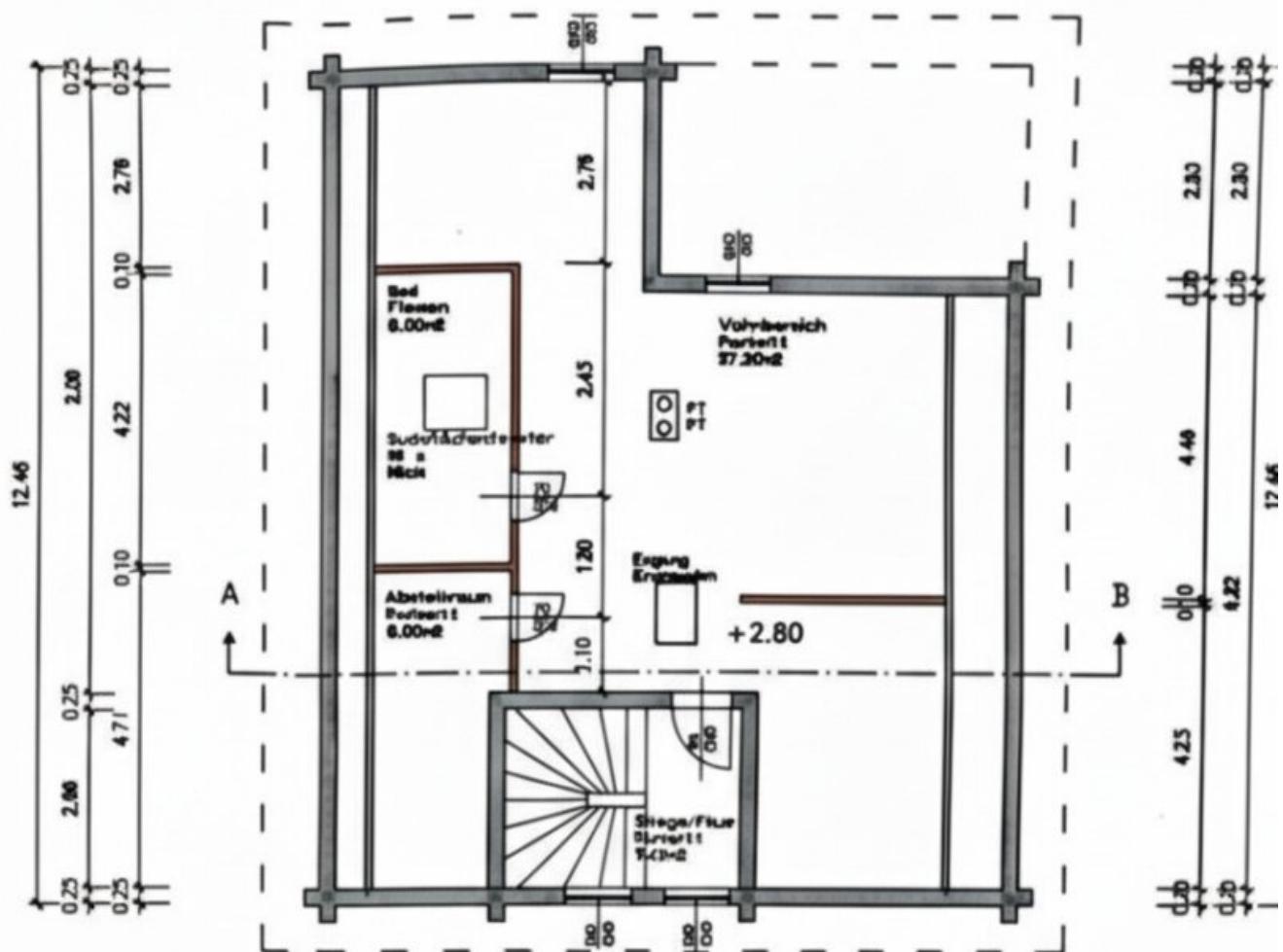
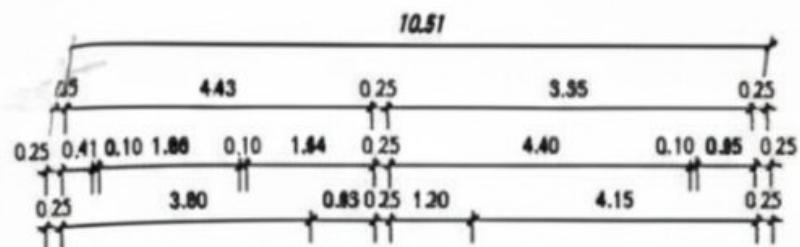




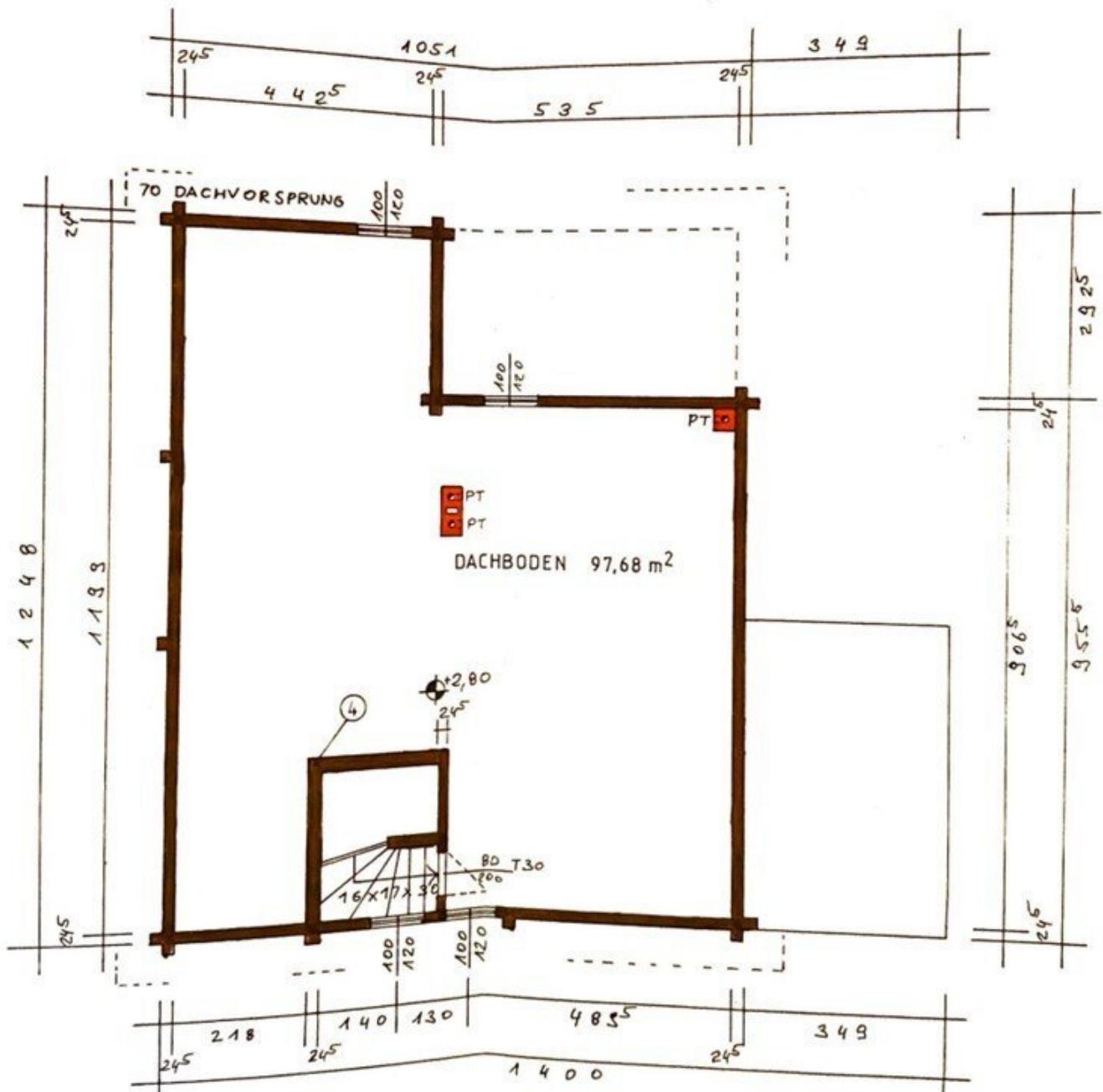
## ERDGESCHOSS



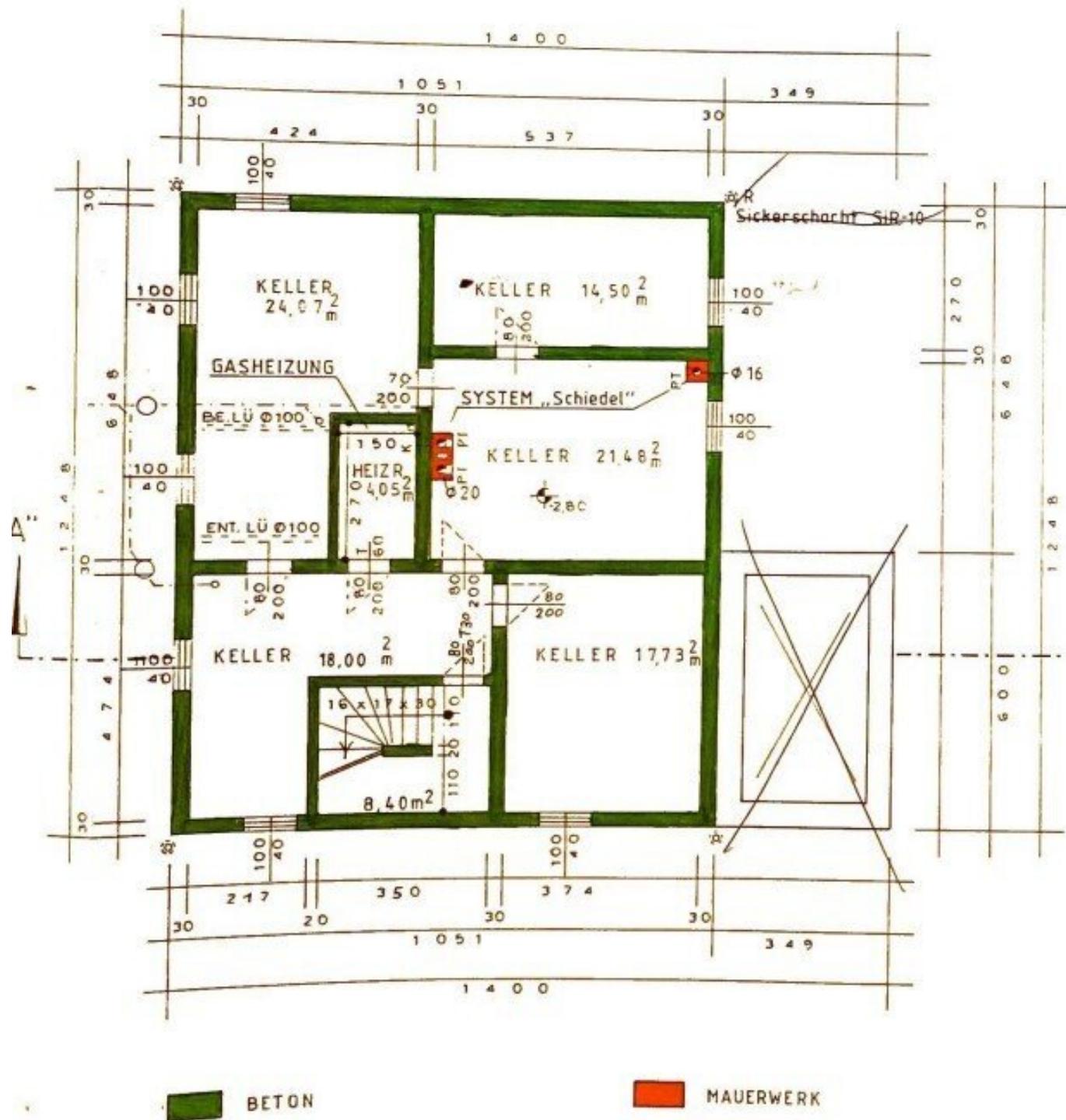
# DACHGESCHOSS



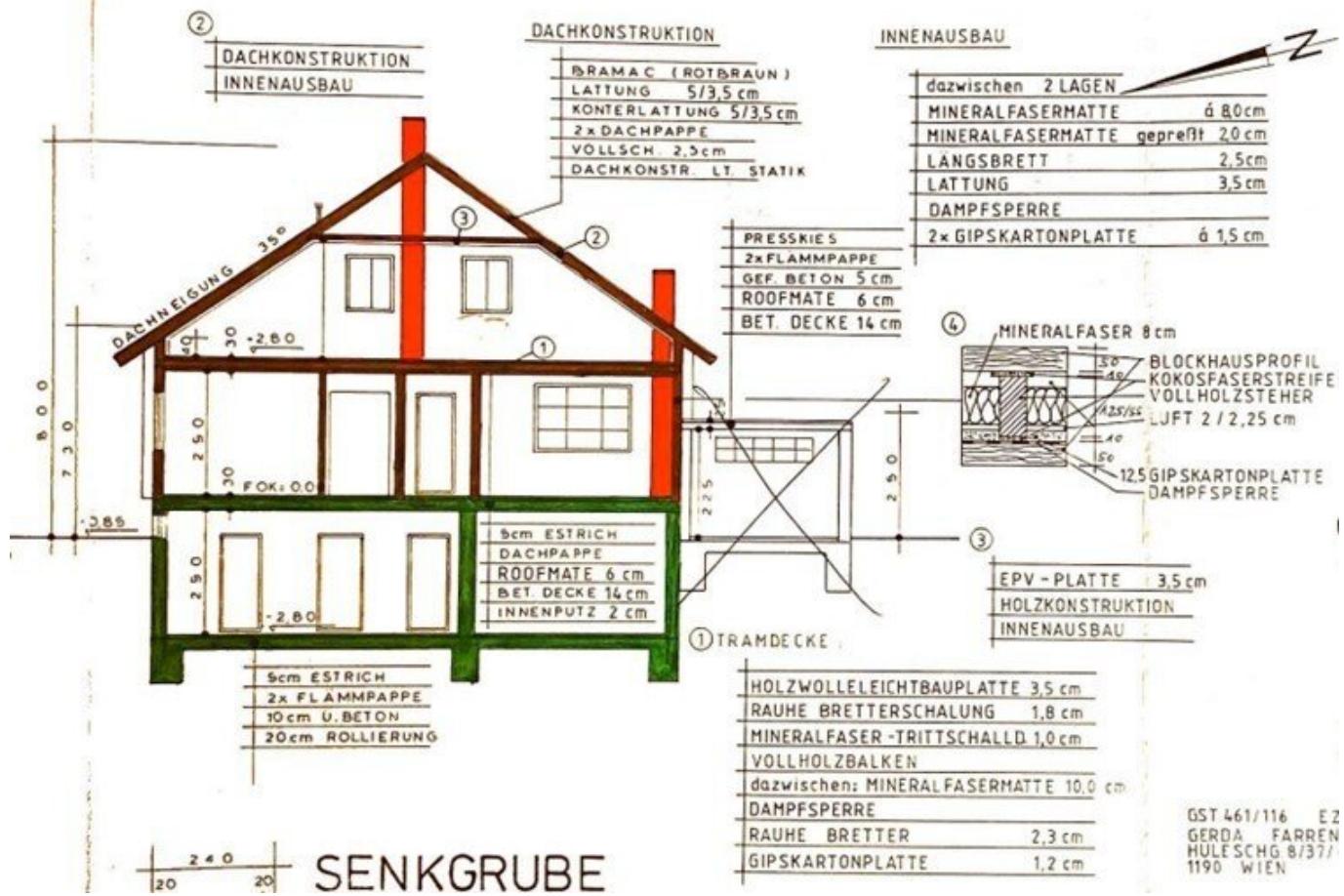
## DACHGESCHOSS



KELLER



# SCHNITT „A“-„B“



## Objektbeschreibung

**Nachhaltige Wohnqualität mit rustikaler Eleganz im Holzblockhaus mit Terrasse, Garten mit Baumbestand und Außenpool in bester Lage in beliebter Wohngegend - mit nur 50 % Eigenkapital möglich!**

**Gemütliches Landhaus mit natürlichem Raumklima für Familien - auch für Mehrgenerationen geeignet - Wohnfläche 197 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen mit 4,5 Zimmer, vollunterkellert auf 554 m<sup>2</sup> Grundstück - sofort beziehbar.**

Das entzückende Blockhaus besticht mit seinem natürlichen Charme eines modernen Holzblockhauses. Optisch setzen sichtbare Sparren innen wie außen Akzente und verfeinern das Erscheinungsbild. Es ist ein umweltfreundliches und nachhaltig erbautes Holzblockhaus.

Das Wohngebäude ist zweigeschoßig mit ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert und wurde 2005 sehr gut gedämmt erbaut.

Der Keller bietet zusätzliche Wohnqualität mit einem vielfältigem Nutzungspotenzial der großen Kellerräume.

Das rustikale Innendesign gibt einem das Gefühl von Willkommen.

Der Außenbereich wird durch eine überdachte Terrasse und einen überdachten Outdoor-Pool im Garten abgerundet.

Diese Immobilie besticht mit einer Synergie aus Natur und Funktionalität!

Das **Holzblockhaus** zeichnet sich durch hohe **Energieeffizienz**, ein **gesundes Raumklima** und eine robuste, langlebige Bauweise aus. Die Holzwände wirken als **natürliche Isolierung**, die Wärme im Winter speichert und im Sommer für Kühle sorgt. Die Bauweise ist **nachhaltig**, **feuchtigkeitsregulierend** und **besonders für Allergiker geeignet**.

**Die Möglichkeit des Immobilienkaufs mit mind. 50 % Eigenmittel** bietet Ihnen **sehr gute Finanzierungskonditionen** mit niedrigen monatlichen Belastungen durch Top-Zinssätze aufgrund eines geringen Bankrisikos.

## Basisdaten & Raumaufteilung

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten mit 4,5 Zimmer:

2 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, 2 Bäder, 2 WCs, 1 großer Keller

Baufläche 160 m<sup>2</sup>

Grünfläche 394 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 554 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 197 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 315 m<sup>2</sup>

Gebäudeform rechteckig: ca. 12,48 x 10,51 m (im EG und DG einspringend am Eck)

Gesamt Bruttogrundfläche: 336,25m<sup>2</sup> (EG + DG jeweils EG + DG 114,76 m<sup>2</sup>, KG 131,16 m<sup>2</sup>)

Im Erdgeschoß wird der Wohnbereich durch eine Wohnküche mit Essecke, einem Bad und separaten WC sowie einem Schlafzimmer ergänzt. Vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gibt es Ausgänge auf die gartenseitige Terrasse, welche sich auf der Haustrückseite befindet.

Vom Vorzimmer gelangt man zentral in alle Zimmer und über einen Holzstiegenaufgang in das ausgebauten Dachgeschoss auf eine kleine offene Galerie sowie zu einem weiteren großen Wohnraum mit Teeküche, einem Bad mit WC und einem zweiten Schlafzimmer.

In das große Kellergeschoß führt ebenso ein Holzstiegenabgang vom EG - mit einem Heizraum und fünf Räumen, wobei ein Raum als weiterer Schlafräum ausgebaut wurde und die anderen Räume viel Platz für Lager- und Hobbymöglichkeiten bieten.

Raumaufteilung im EG:

Hauseingang

Gang-Vorraum 5,0 m<sup>2</sup>

Vorraum 1 9,52 m<sup>2</sup>

1 Wohnküche 12,40 m<sup>2</sup>

1 Wohnraum 35,80 m<sup>2</sup>

Terrasse 15,65 m<sup>2</sup>

Stiegenaufgang

Vorraum 2 2,94 m2

1 Bad 7,14 m2

1 WC 1,58 m2

1 Schlafräum 16,30 m2

im DG: 97,68 m2

Galerie

1 Wohnraum und Teeküche

1 Bad mit WC

1 Schlafräum

im KG:

Vorraum 18 m2

Heizraum 4,05 m2

4 Räume: 17,73 m2, 24,07 m2, 21,48 m2, 14,50 m2

## Ausstattung & Details

- Gediegene Holzblockhaus auf Eigengrund
- Finanzierung mit mind. **50 % Eigenkapital möglich**
- Blockbauweise mit Holzfassade und Holz-Innendesign
- Ausgebauter Dachboden und vollunterkellert

- Wohnküche im EG mit Essplatz, offene Küche im DG
- Bad im EG + separates WC; Bad mit WC im DG
- Terrassenzugang über Wohnraum und Schlafzimmer im EG
- DG-Räume tlw. mit Dachschräge
- Dachvorsprung als Schutz auf allen Seiten
- Holzstiegen von EG ins DG und ins KG
- Großer Keller mit 5 Räumen und 1 Heizraum; mit Kellerfenster
- Keller für Wohnraum-Ausbau geeignet + viele Lager- und Hobbymöglichkeiten
- Gasheizung im Heizraum im KG mit Brennwertkessel
- Radiatoren mit Thermostatventil
- Warmwasser kombiniert mit Raumheizung
- Holzrahmenfenster
- Kaminschächte vorhanden
- Überdachte Terrasse + überdachter Pool im Garten
- Gartengerätehäuschen

- 2 Stellplätze hintereinander seitlich beim Haus
- Guter Allgemeinzustand
- Ruhige Lage in beliebter Wohngegend
- Gute öffentliche Erreichbarkeit und Infrastruktur
- Zum sofortigen Bezug bereit

## **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich einem ruhigen Siedlungsbereich in Neuessling.

Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit sind gegeben zu U2 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Umgebung; eine breitgefächerte Auswahl im Marchfeld Center mit vielfältiger Gastronomie.

Freizeitaktivitäten sind in der Nähe möglich; Natur, Ruhe und Entspannung genießen Sie in der Lobau.

**LEBEN SIE IHREN WOHNTRAUM im CHALET IN WIEN - MIT WÄRME UND GEBORGENHEIT IN BESTER WOHNGEGEND!**

**Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.**

**Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.**

*Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap