

Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten & Entwicklungspotenzial in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 1945/2220

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,17 m ²
Nutzfläche:	304,27 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	65,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MA Susi El-Saghir









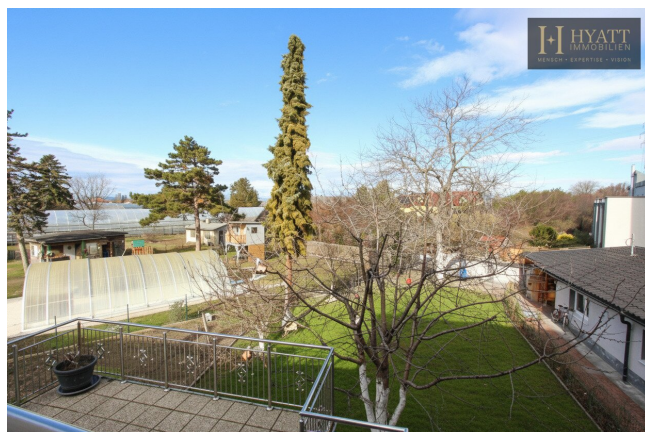










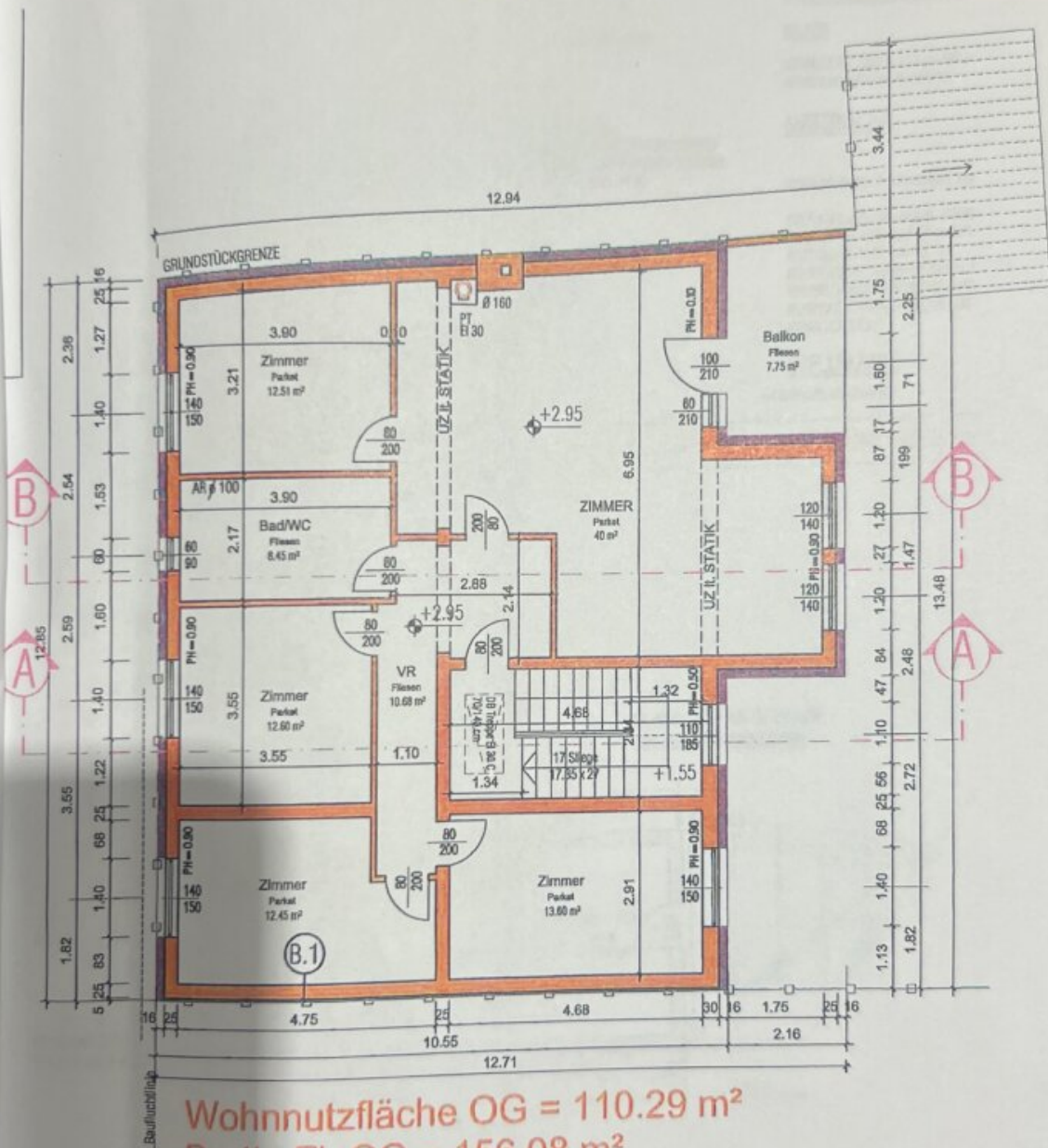








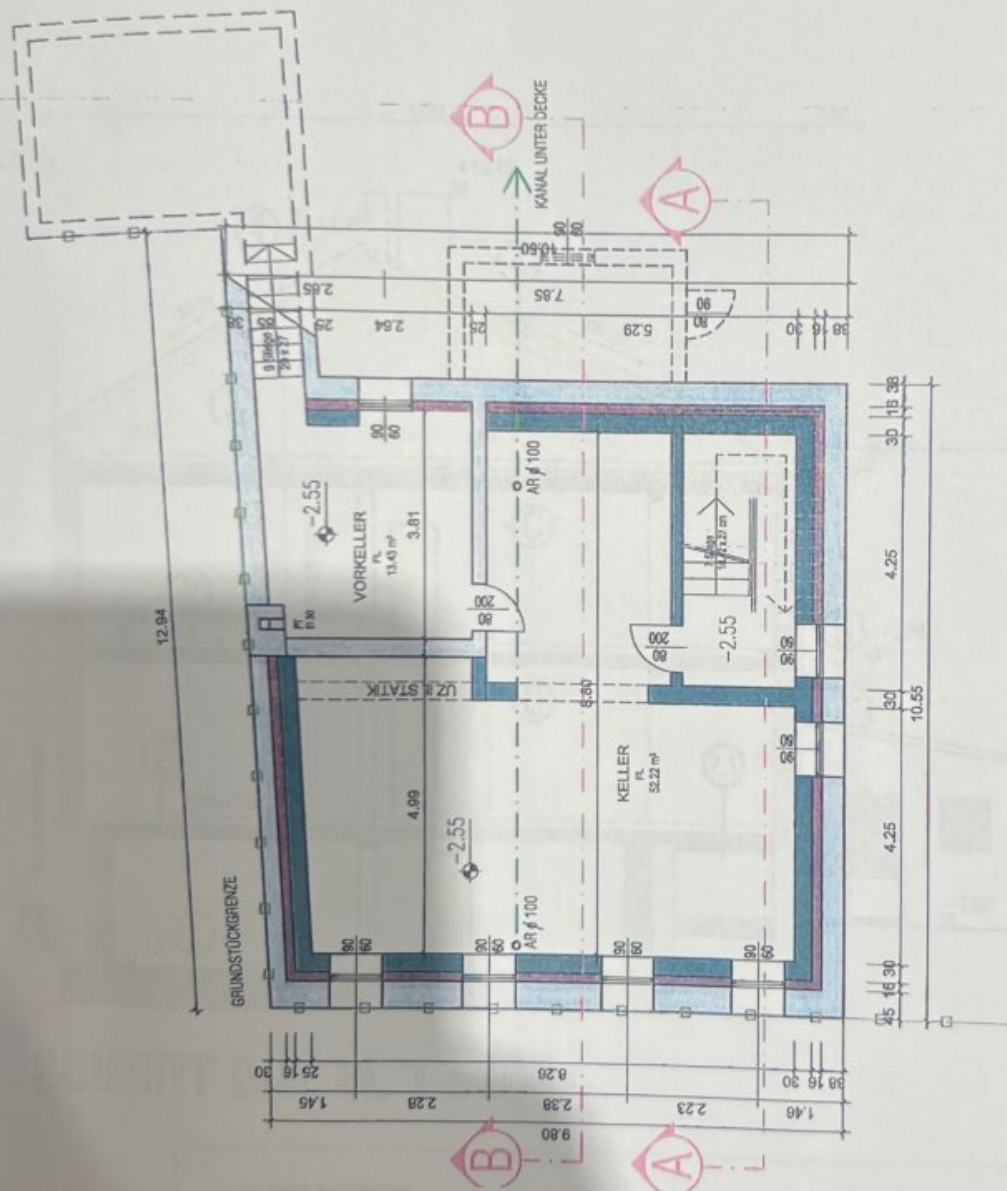




Wohnnutzfläche OG = 110.29 m²
Brutto Fl. OG = 156.08 m²

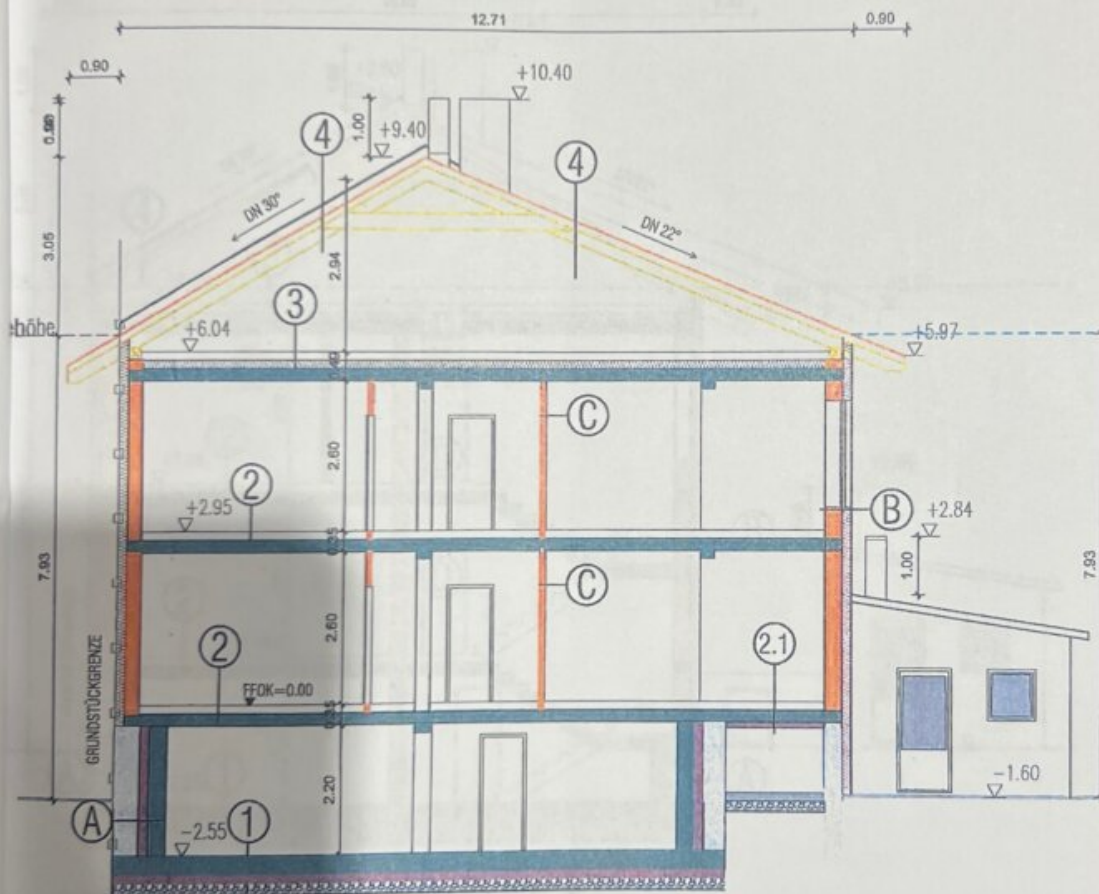
OBERGESCHOSS M. 1 : 100

OBERGESCHOSS
15072 - ST___02-AUS
Seite 8 von 105



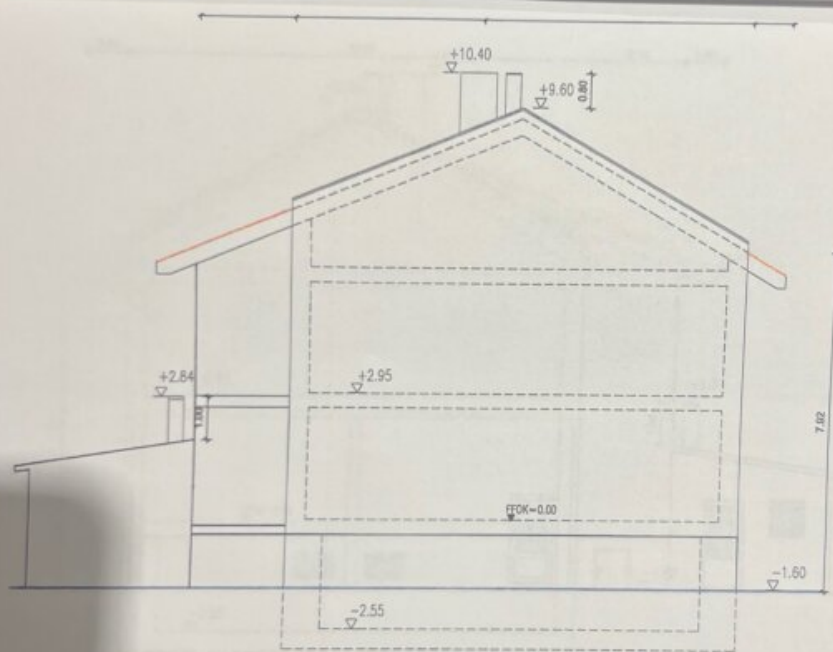
KELLERGESCHOSS

Wohnnutzfläche EG + OG = 193.17 m²

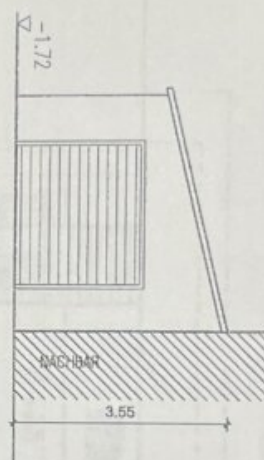


SCHNITT B-B M. 1 : 100

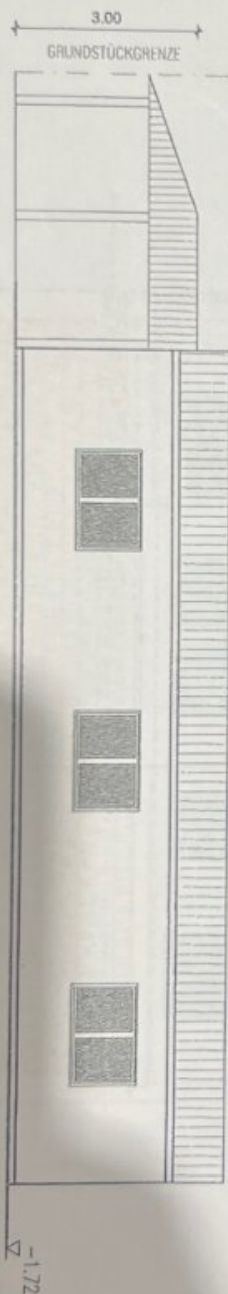
AUFBAUTEN:



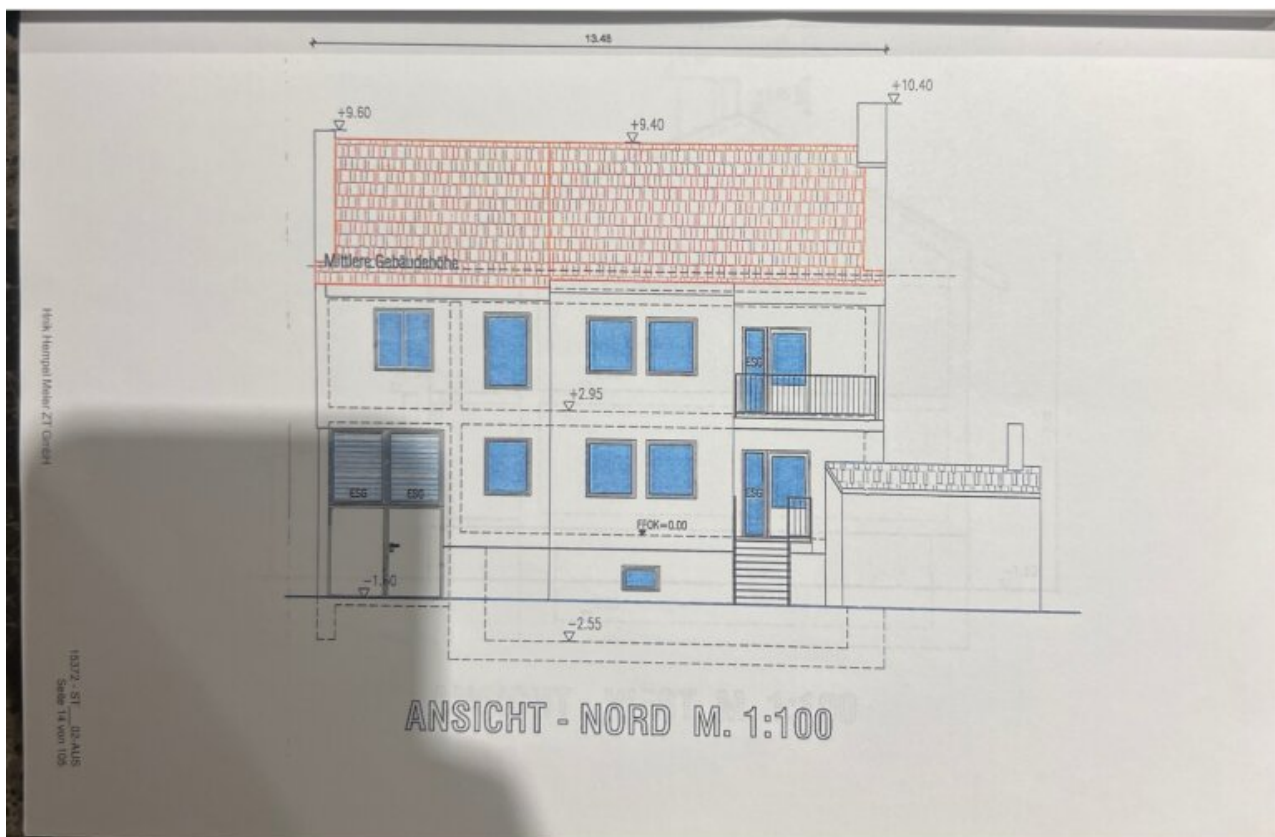
ANSICHT - WEST M. 1:100

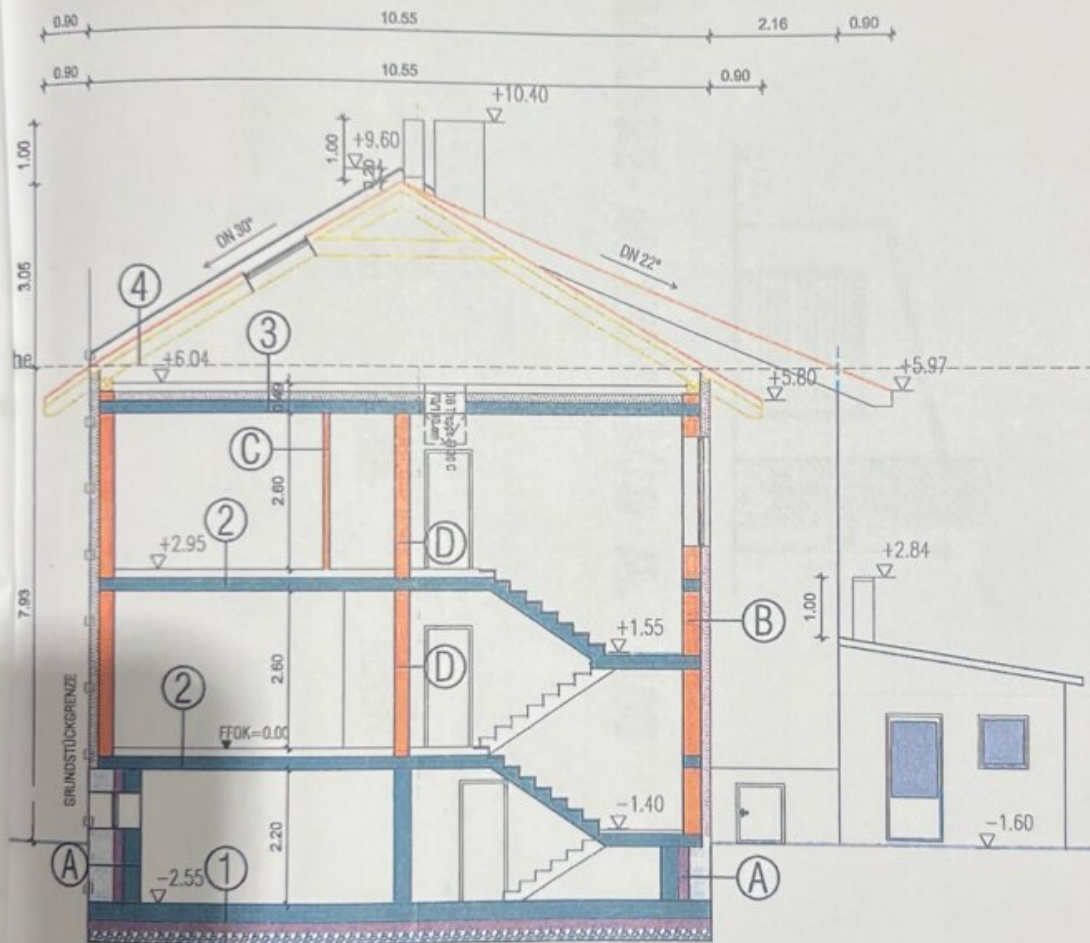


GARAGE-ANSICHT SÜD M. 1:100

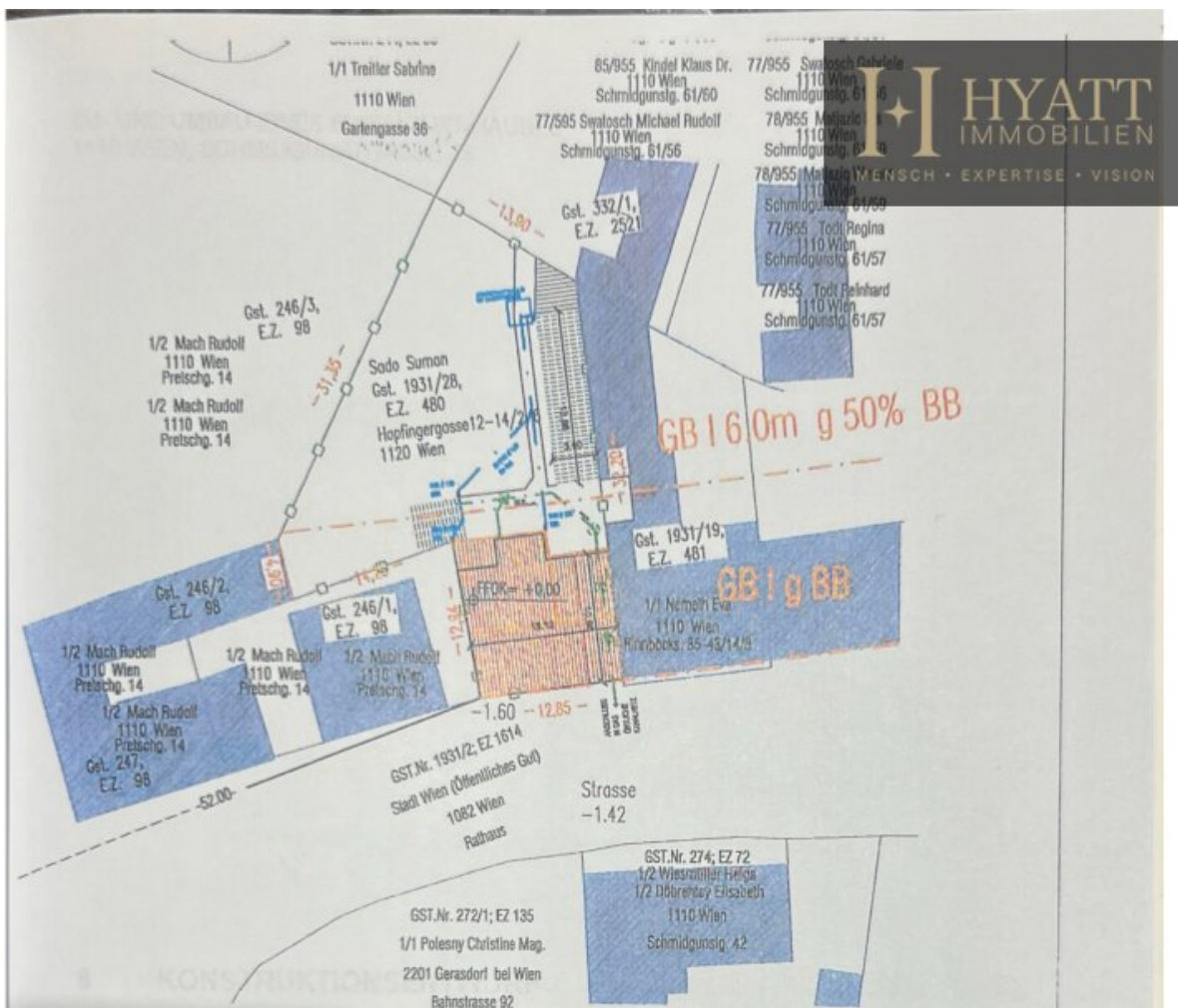


GARAGE-ANSICHT WEST M. 1:100





SCHNITT A-A M. 1 : 100



Fl. = 687 m², Verbaute Fl. = 240.62 m²
 Zeichnis: Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis,
 Gemeinde Kaiserebersdorf vom 22.06.2015

LAGEPLAN M. 1 : 500

Kanaleinmündungsgebühr:

Grundgebühr $\frac{1}{2} \times L \times \text{Einheitssatz}$

$$\frac{1}{2} \times 12.85 \text{ m} \times 52.69 \text{ €} = 338,53 \text{ €}$$

Flächengebühr:

$\frac{1}{2} \times A \text{ brutto} \times \text{BBF} \times \text{Einheitssatz}$

$$\frac{1}{2} \times 240.62 \text{ m}^2 \times 0.1 \times 52.69 \text{ €} = 633.91 \text{ €}$$

Herangezogene Fläche
für KEA:

$$10,55 \cdot (12,85 - 9,20) = 32,18 \text{ m}^2$$

Arbeitsfläche: 159,03 m²
 Nebengebäude Rest: 15,91 m²
 Garage Rest: 66,12 m²
 Summe: 240,62 m²

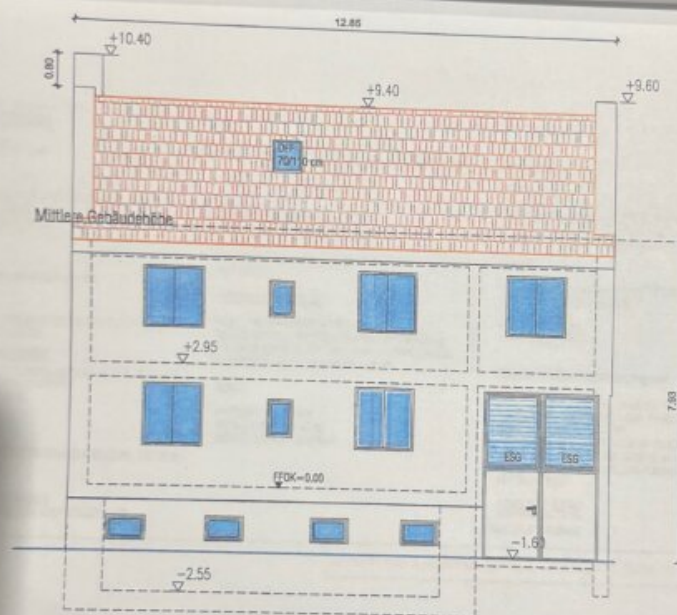
Stellplatzverpflichtung:

Anliegerbeitrag entfällt, da nicht erstmalig angebaut !!!

1 Wohneinheit = 1 Stellplatz = 2.5m x 5.0m = Garage (erfüllt)

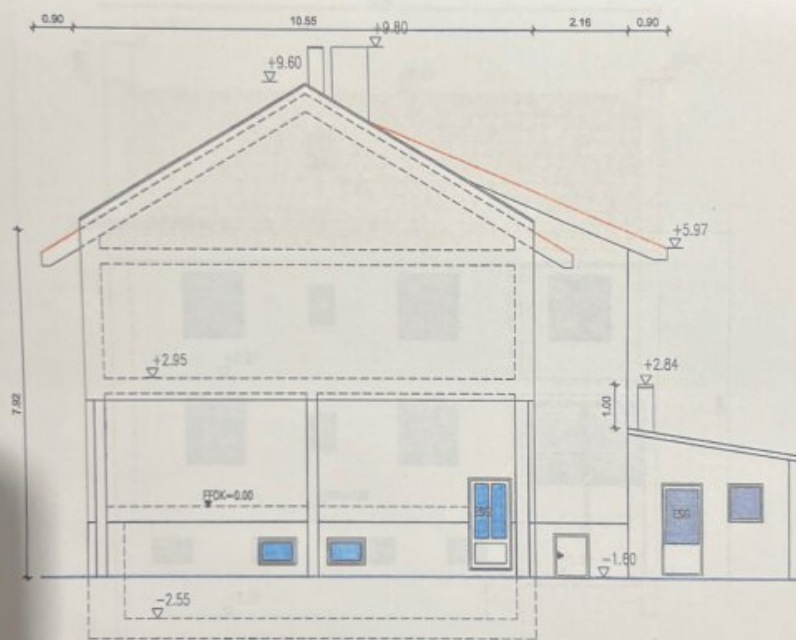
193,17 m² Wohnnutzfläche $\Rightarrow$ 1 Pflichtstellplatz, da kein Kleinhäus
 gem. § 5 (4) Lit u. 30 für Wien

15372-ST-02-AUS
 Seite 20 von 105



Haus: Herrgott, Haus: ZT, GmH

15072 - 07 - 02 AUG
Seite 17 von 150



ANSICHT - OST M. 1:100

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, großzügige Flächen und einen Garten, wie man ihn in Wien nur selten findet. Auf einem rund **687 m² großen Grundstück** eröffnet sich ein Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Anleger höchste Ansprüche erfüllt.

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine großzügigen Flächen und den weitläufigen Garten, sondern vor allem durch seine **flexible und zukunftsorientierte Nutzungsmöglichkeit**.

Die Liegenschaft verfügt über **zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten**, wobei **jedes Stockwerk als eigenständige Einheit** konzipiert ist. **Jede Wohneinheit ist separat zugänglich** und verfügt über **eine eigene Küche, eigene Wohnräume sowie Sanitärbereiche**. Diese klare Trennung ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und macht das Haus ideal für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Besonders hervorzuheben ist die **Eignung als Mehrgenerationenhaus**: Eltern, Kinder und Großeltern können unter einem Dach leben und dennoch ihren eigenen, unabhängigen Wohnbereich genießen. Alternativ bietet sich die Immobilie hervorragend für **Wohnen & Vermieten**, als **Anlageobjekt** oder für die Kombination aus **Eigennutzung und Büro/Praxis** an.

Bereits die **Außenaufnahmen** vermitteln den besonderen Charakter der Liegenschaft: klare Architektur, gepflegte Wege und ein beeindruckend weitläufiger Gartenbereich, der sich als grüne Oase präsentiert. Die vorhandenen **Gartenbeete** bieten ideale Voraussetzungen für Selbstversorger, Hobbygärtner oder Familien, die Natur bewusst in ihren Alltag integrieren möchten. Dank der Grundstückgröße besteht zudem die **attraktive Möglichkeit, einen Pool zu errichten** – perfekt für entspannte Sommertage im eigenen Garten.

Im Inneren überzeugt das im Jahr **2016 errichtete Haus** durch eine moderne, zeitlose Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Die **Wohnfläche von ca. 193 m²**, ergänzt durch eine **Nutzfläche von über 304 m²**, schafft ein großzügiges Raumgefühl auf allen Ebenen. Große Fensterflächen sorgen – wie auf den Bildern ersichtlich – für helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Mehrere **Bäder und WCs** ermöglichen komfortables Wohnen auch für größere Haushalte oder mehrere Wohneinheiten. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Der voll ausgebaute **Keller** bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby, Fitness oder Homeoffice.

Ein weiteres Highlight ist die **Garage samt zusätzlichen Stellplätzen**, die in dieser Lage

einen enormen Mehrwert darstellen. Beheizt wird das Haus mittels **Zentralheizung**, was zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz garantiert (Energieklasse B).

Die Liegenschaft befindet sich in **absoluter Ruhelage**, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur. Nahversorgung, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die rasche Anbindung an das Stadtzentrum machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap