

**Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage –
Gartenparadies | sonnige Terrasse | großzügige
Raumaufteilung | Vollkeller | ideale Infrastruktur!**



Objektnummer: 296395

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilotengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,95 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	250,00 m ²
Keller:	91,21 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Infos zu Preis:	

derzeitige Strom- und Heizkosten: ca. 138€/Monat

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





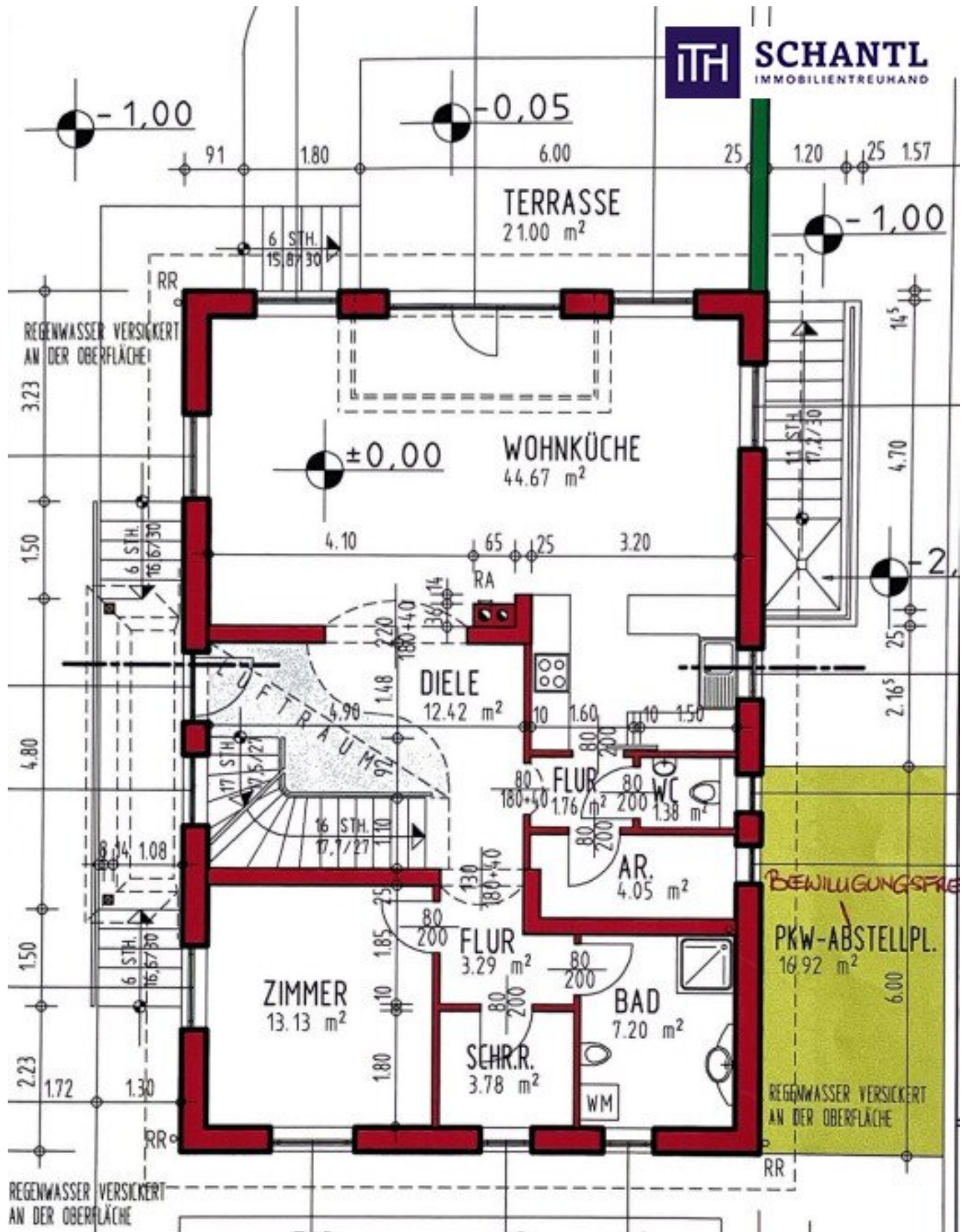


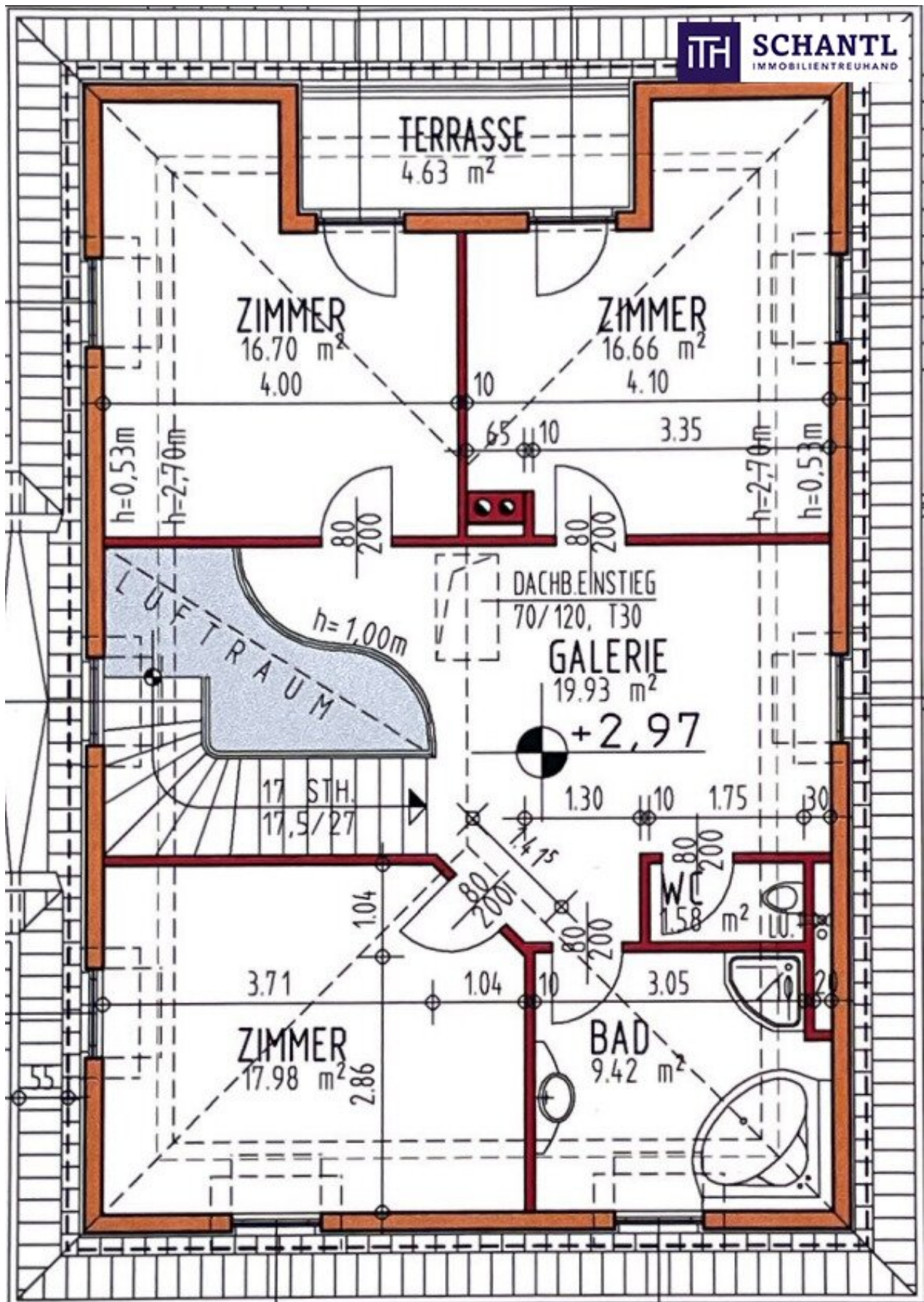














SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



PELLETSHEIZUNG 25 KW
SCHIEDEL ABSOLUT
SA 1814

PT $\phi 18$
PT $\phi 14$

RA $\phi 14$ HEIZRAUM
8.03 m²
T30 3.21

VORR.
13.45 m²

AR
4.34 m²

PELLETSLAGER
6.79 m²

KELLER
13.20 m²

KELLER
13.04 m²

AR $\phi 100$
KS-1,89
PST

AR $\phi 100$
LÜD.

PST
KS-2,00

PVC $\phi 150$ 2%

Objektbeschreibung

Das im Jahr **2008** errichtete **Einfamilienhaus** befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und wurde in solider **Ziegel-Massivbauweise** ausgeführt. Auf einem rund **480 m²** großen Grundstück auf **Eigengrund** bietet das Haus großzügige Wohnflächen über drei Ebenen (Keller, Erd- und Obergeschoss) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 265 m².

Die Raumaufteilung ist durchdacht und familienfreundlich gestaltet:

Erdgeschoss

- Lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügigem Essbereich und direktem Zugang auf die sonnige Terrasse – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
- Voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten und viel Stauraum.
- Gepflegtes Badezimmer mit Dusche und WC – praktisch für Gäste oder Familienalltag.
- Gemütliches Zimmer, ideal als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort.
- Einladender Vorraum und Diele mit harmonischem Raumeindruck.
- Praktischer Abstellraum für Haushaltsutensilien und zusätzlichen Stauraum.
- Von der Terrasse aus genießen Sie den Blick in den liebevoll gestalteten Garten, der mit Rasenflächen, Ziersträuchern und einer kleinen Gartenhütte zum Entspannen einlädt.

Obergeschoss

- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit viel Tageslicht – ein idealer Ort der Ruhe.
- Zwei weitere helle Zimmer, perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.

- Komfortables Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster – hell, freundlich und ein Ort zum Wohlfühlen.
- Separates WC mit Handwaschbecken.
- Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für den ersten Kaffee am Morgen.

Kellergeschoss

- Beheizter Nutzkeller mit großzügigen Abstellräumen und viel Platz für Hobbys oder Werkstatt.
- Technikraum mit Gaszentralheizung (Vorbereitung für Pelletsheizung vorhanden).
- Hobbyraum – flexibel nutzbar, z. B. als Fitness- oder Bastelraum.
- Sanitärbereich mit WC – praktisch und funktional.

Eine gepflasterte Zufahrt mit Stellplatz direkt am Grundstück ergänzt das attraktive Gesamtbild.

Ausstattung & Zustand

- Massive Ziegelbauweise mit wärmedämmenden Ziegeln
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (Fußbodenheizung im EG und Nassräumen OG, Vorbereitung für Pelletsheizung vorhanden)
- Kachelofen im Wohnbereich

- Zeitlos geflieste Sanitärräume
- Hochwertige Einbauküche inklusive Geräte
- Liebevoll angelegte Außenanlagen mit Terrasse und Garten

Das Haus befindet sich in **sehr gutem Erhaltungszustand**, da es laufend gepflegt wurde.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine **ruhige Lage, den gepflegten Zustand und die hochwertige Bauweise**. Es bietet ein ideales Zuhause für Familien, die großzügigen Wohnraum, Gartenkomfort und gute Anbindung schätzen.

Facts: ca. 174 m² Wohnfläche + ca. 26 m² Terrassen + ca. 92 m² Keller + ca. 250 m² Garten

Kaufpreis: € 1.100.000.-

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap