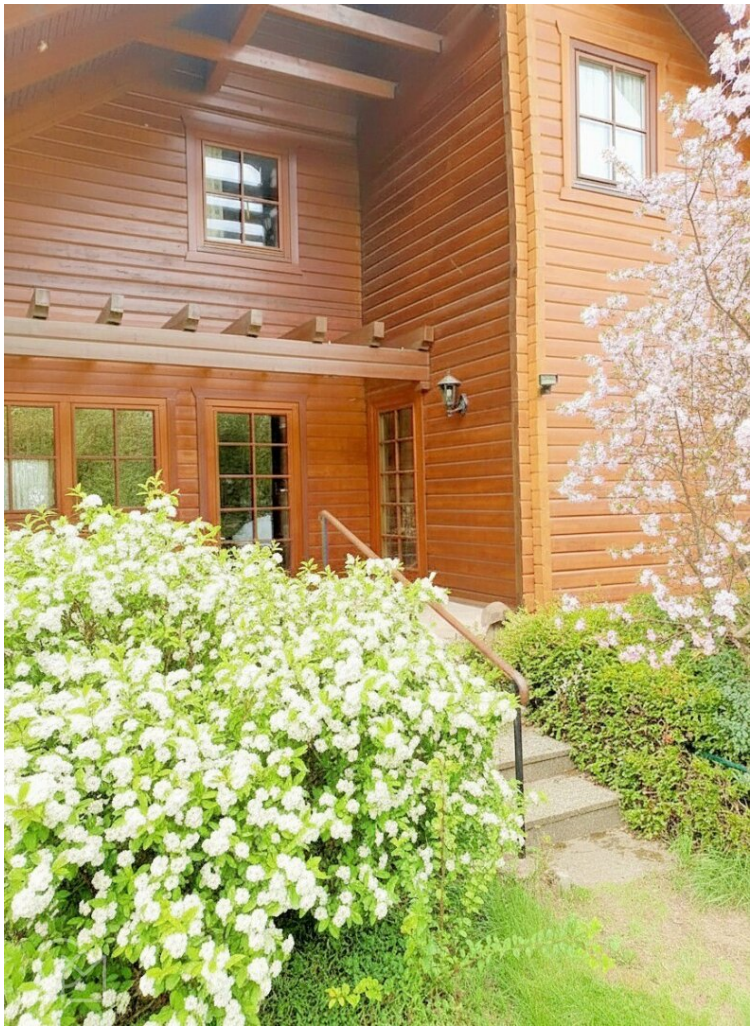
Gutes RAUMKLIMA im LANDHAUS mit GARTENPOOL in NEUESSLING



Terrasse überdacht

Objektnummer: 207

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m²
Nutzfläche:	315,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	394,00 m²
Keller:	131,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

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



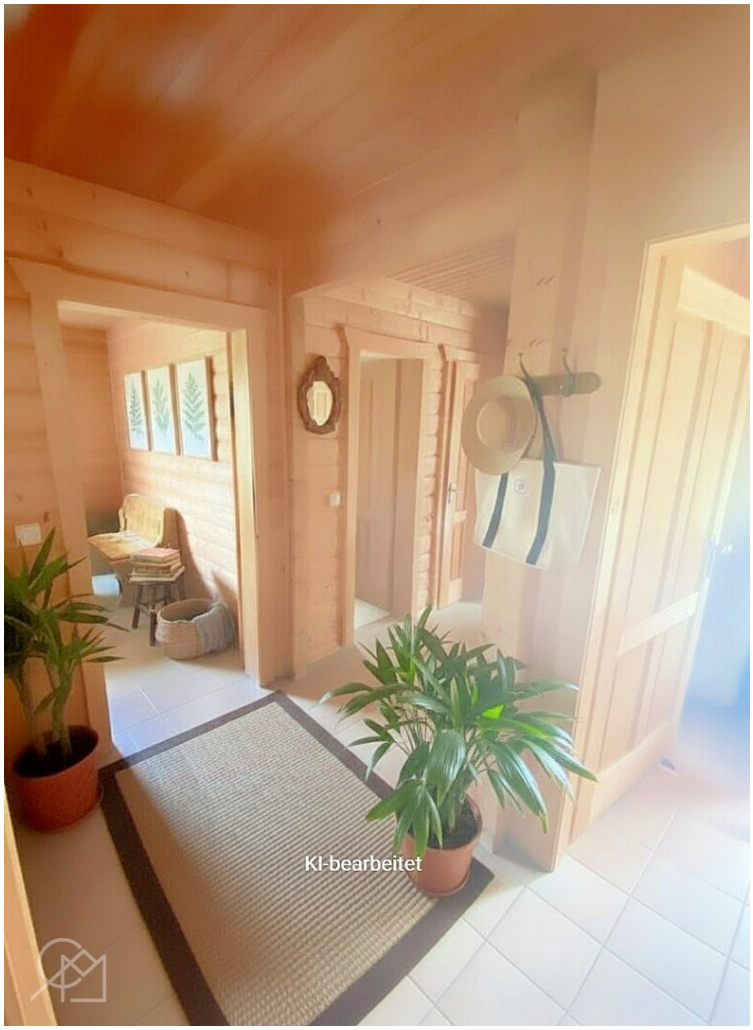





KI-VERÄNDERT






KI-bearbeitet



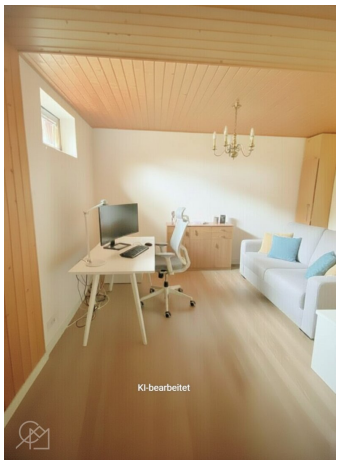




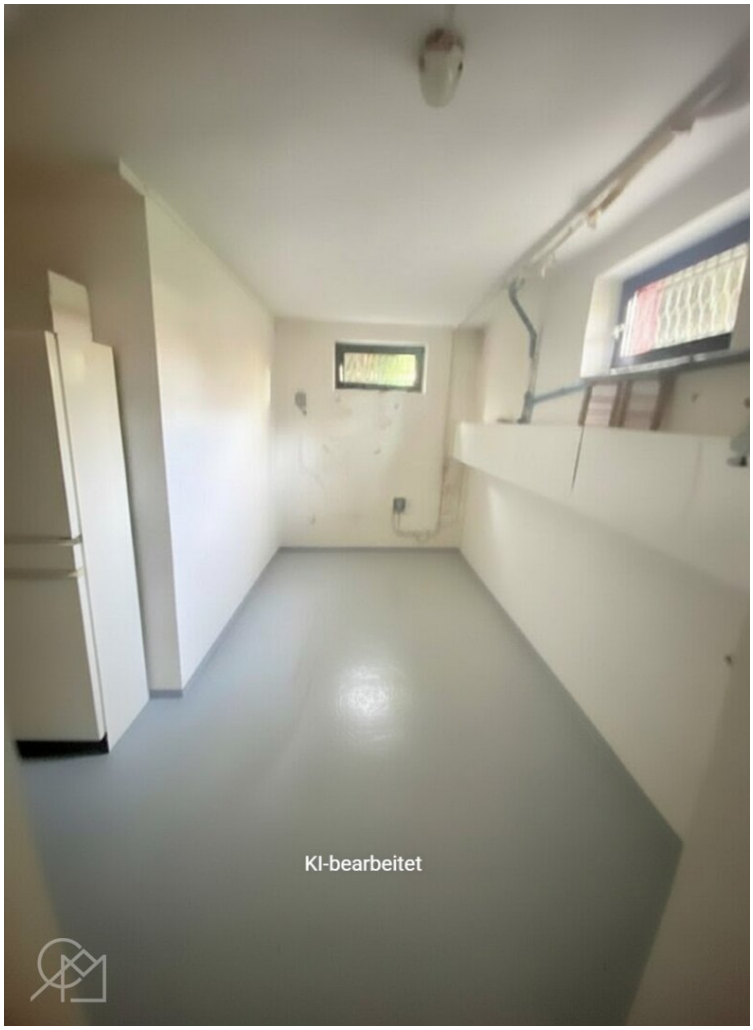



KI-VERÄNDERT




KI-bearbeitet

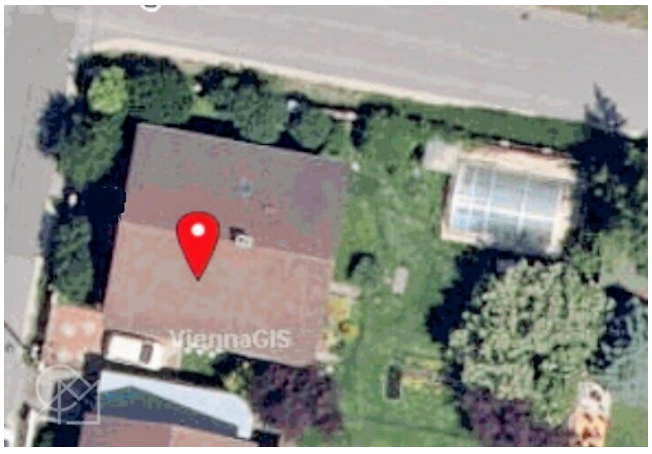

KI-bearbeitet

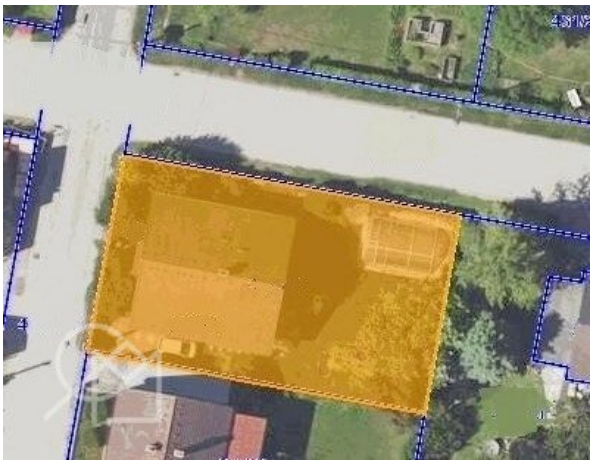

KI-bearbeitet



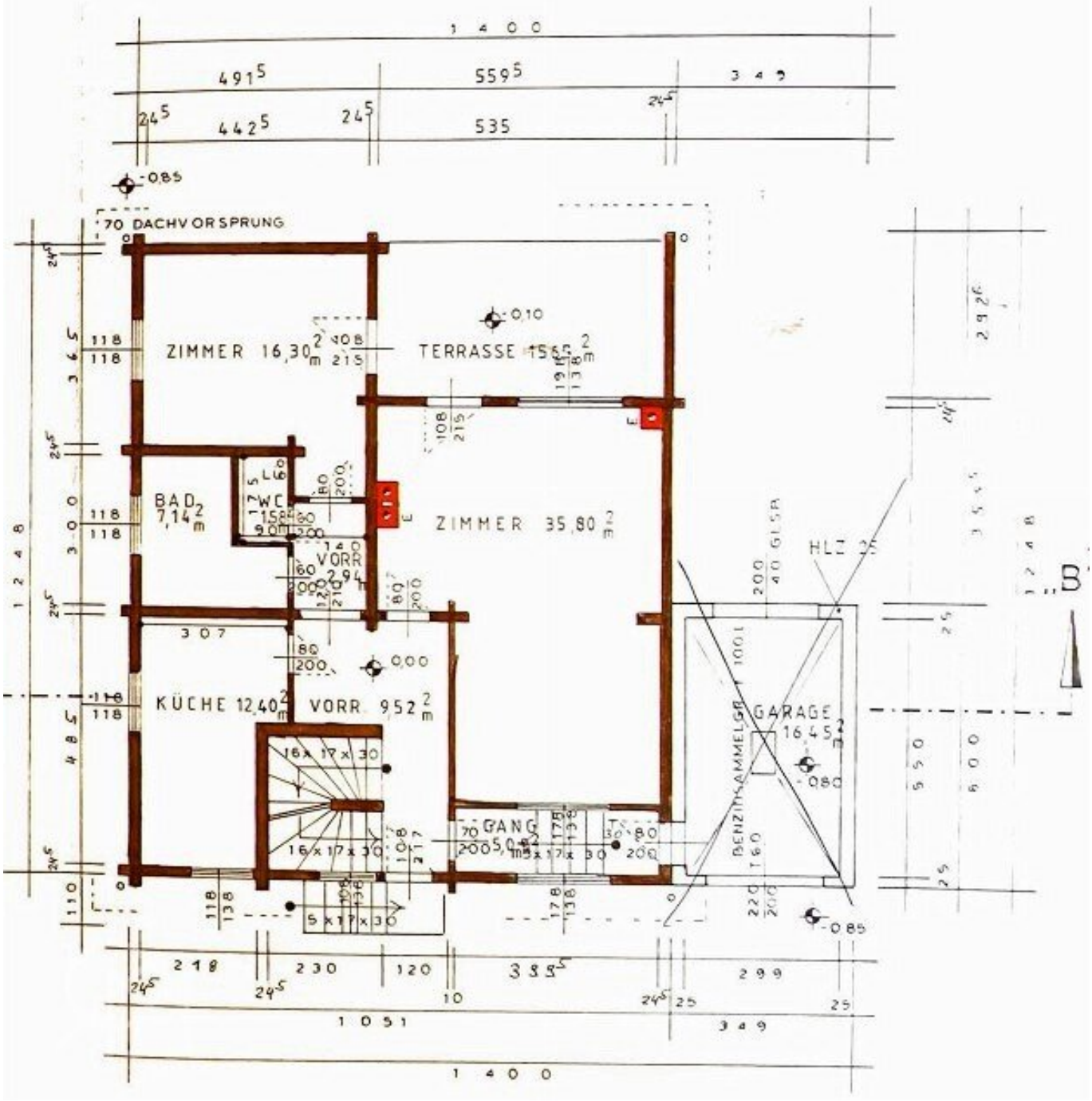




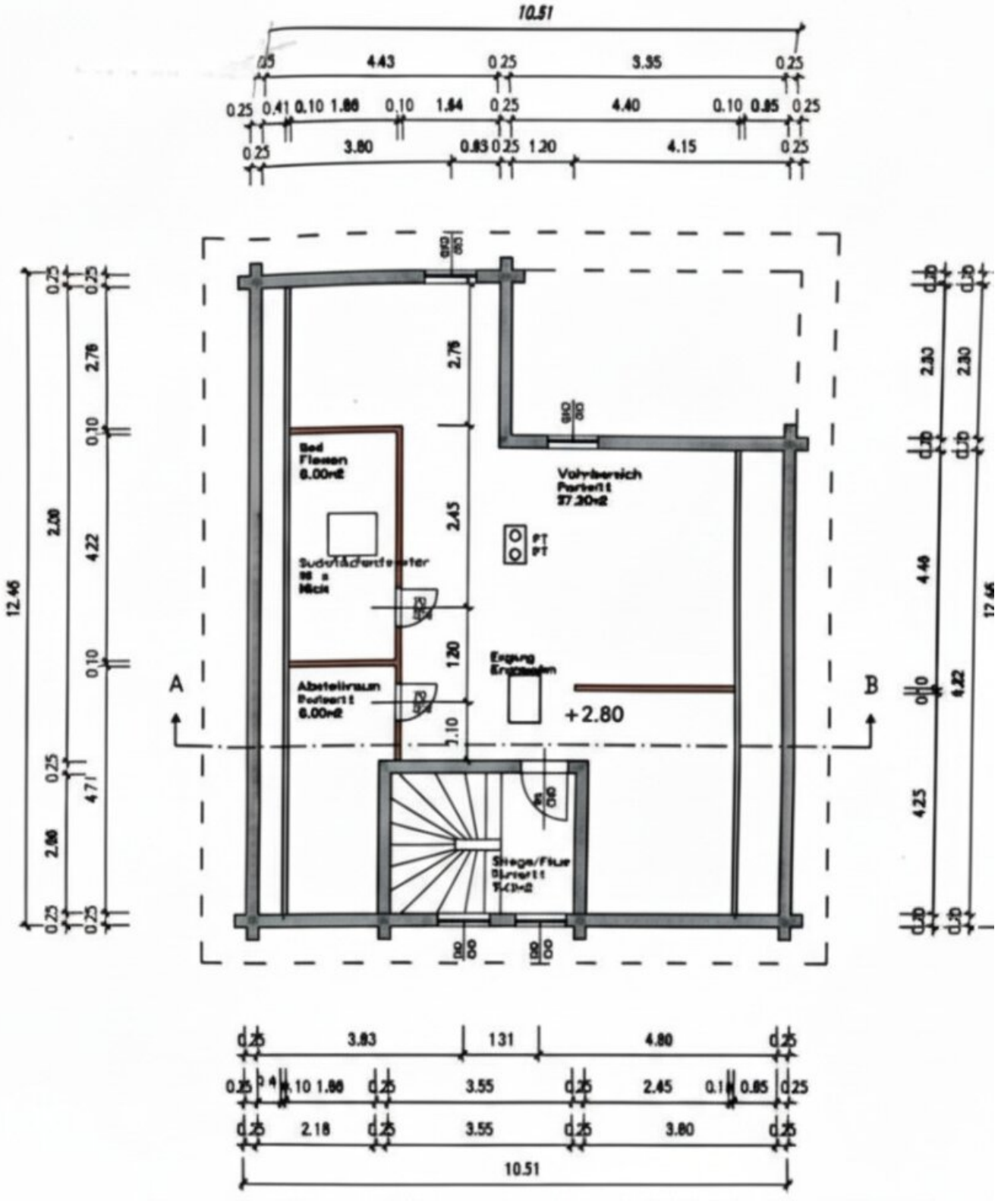

ViennaGIS



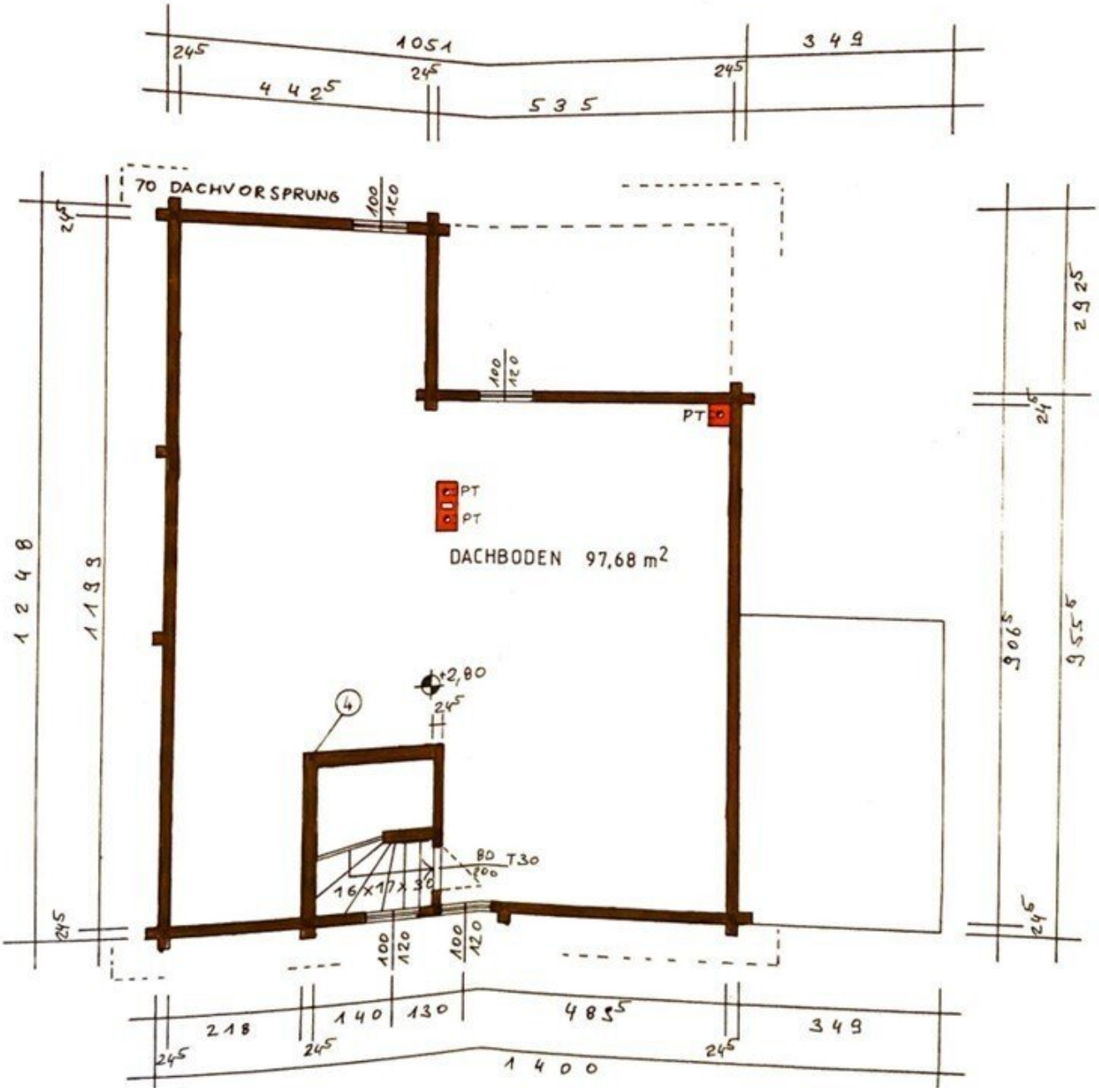
ERDGESCHOSS



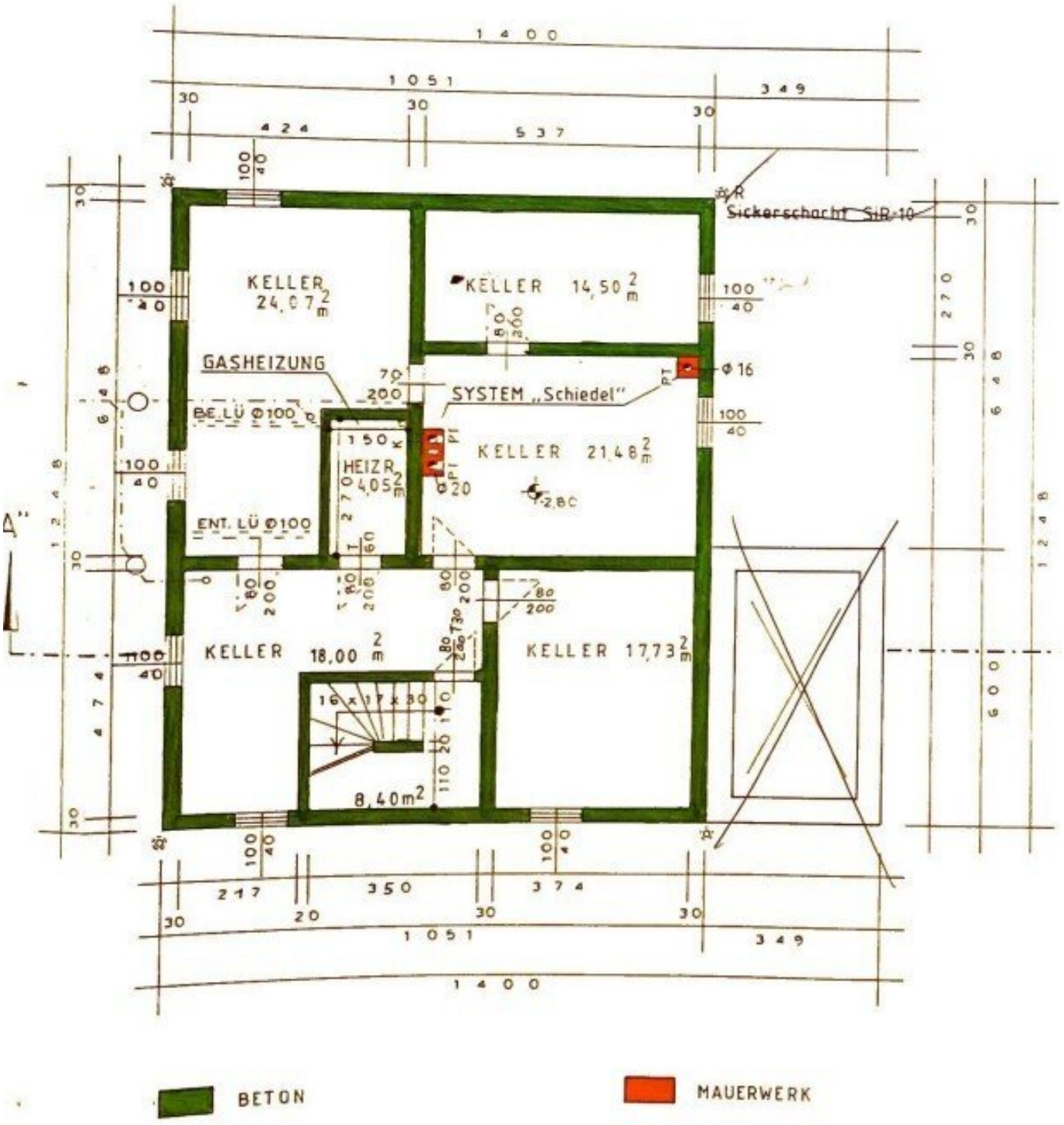
DACHGESCHOSS

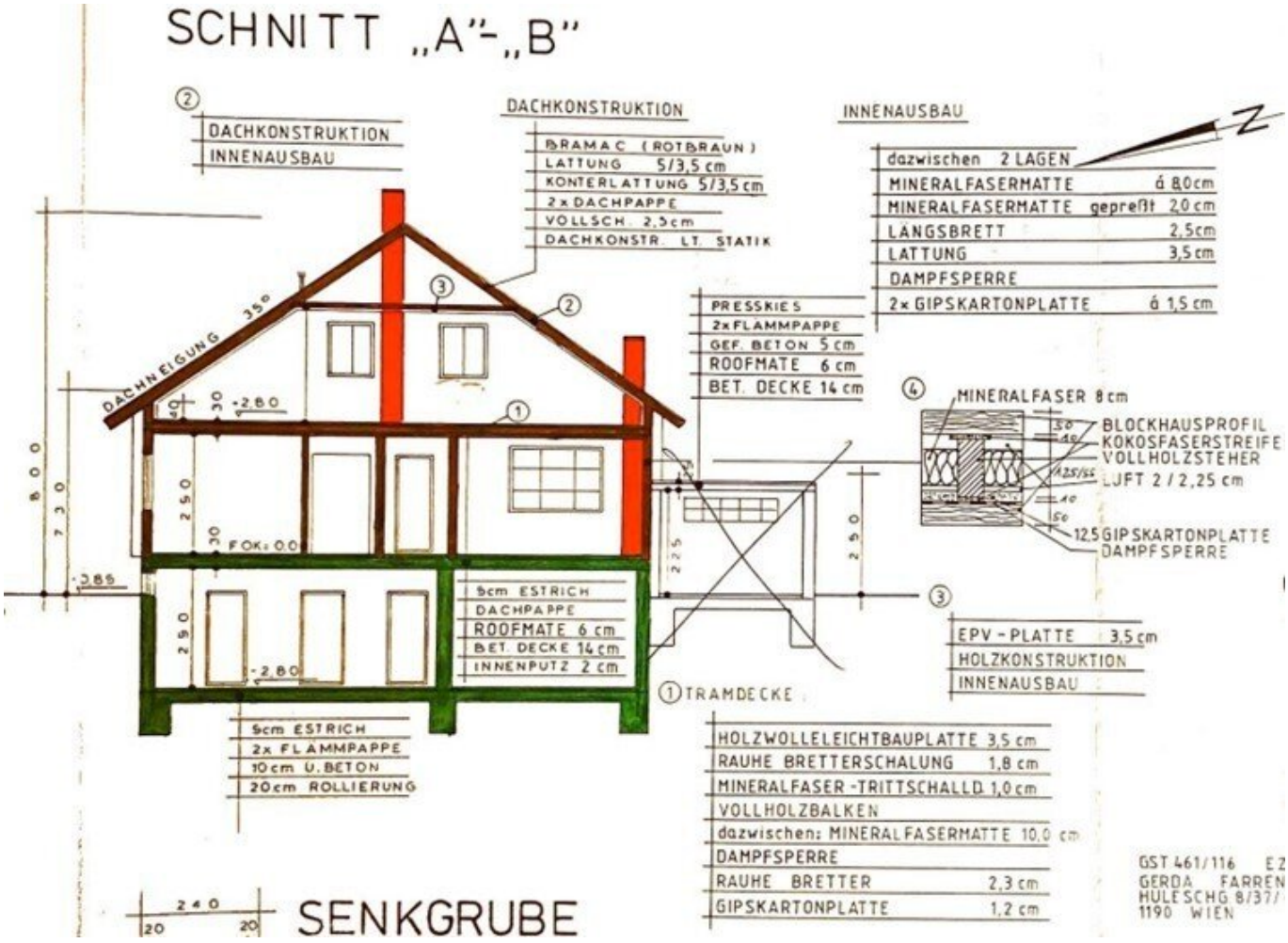


DACHGESCHOSS



KELLER


KELLER 24,07 m²
KELLER 14,50 m²
KELLER 21,48 m²
KELLER 18,00 m²
KELLER 17,73 m²
HEIZR. 4,05 m²
GASHEIZUNG
SYSTEM „Schiedel"
BE.LÜ Ø100
ENT.LÜ Ø100
Sickerschacht SiR-10
16 x 17 x 30
8,40m²
1400
1051
349
424
537
217
350
374
BETON
MAUERWERK


SCHNITT „A"-„B"
② DACHKONSTRUKTION INNENAUSBAU
DACHKONSTRUKTION
BRAMAC (ROTBRAUN)
LATTUNG 5/3,5 cm
KONTERLATTUNG 5/3,5 cm
2x DACHPAPPE
VOLLSCH. 2,5 cm
DACHKONSTR. LT. STATIK
INNENAUSBAU
dazwischen 2 LAGEN
MINERALFASERMATTE á 8,0 cm
MINERALFASERMATTE gepreßt 2,0 cm
LÄNGSBRETT 2,5 cm
LATTUNG 3,5 cm
DAMPFSPERRE
2x GIPSKARTONPLATTE á 1,5 cm
DACHNEIGUNG 35°
PRESSKIES
2x FLAMMPAPPE
GEF. BETON 5 cm
ROOFMATE 6 cm
BET. DECKE 14 cm
④ MINERALFASER 8 cm
BLOCKHAUSPROFIL
KOKOSFASERSTREIFE
VOLLHOLZSTEHER
LUFT 2 / 2,25 cm
12,5 GIPSKARTONPLATTE
DAMPFSPERRE
8,00
7,30
2,50
2,25
-2,80
FOK ± 0,0
-0,85
9cm ESTRICH
DACHPAPPE
ROOFMATE 6 cm
BET. DECKE 14 cm
INNENPUTZ 2 cm
③ EPV - PLATTE 3,5 cm
HOLZKONSTRUKTION
INNENAUSBAU
① TRAMDECKE
HOLZWOLLELEICHTBAUPLATTE 3,5 cm
RAUHE BRETTERSCHALUNG 1,8 cm
MINERALFASER-TRITTSCHALLD. 1,0 cm
VOLLHOLZBALKEN
dazwischen: MINERALFASERMATTE 10,0 cm
DAMPFSPERRE
RAUHE BRETTER 2,3 cm
GIPSKARTONPLATTE 1,2 cm
9cm ESTRICH
2x FLAMMPAPPE
10cm U. BETON
20cm ROLLIERUNG
240
20
20
SENKGRUBE
GST 461/116 EZ
GERDA FARREN
HULESCHG 8/37/
1190 WIEN

Objektbeschreibung

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

Rustikale Eleganz im gemütlichen Landhaus mit natürlichem Raumklima für Familien - auch für Mehrgenerationen geeignet - Wohnfläche 197 m2 auf 2 Etagen mit 4,5 Zimmer, vollunterkellert auf 554 m2 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 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 monatliche 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 m2

Grünfläche 394 m2

Grundstücksfläche 554 m2

Wohnfläche ca. 197 m2

Nutzfläche ca. 315 m2

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

Gesamt Bruttogrundfläche: 336,25m2 (EG + DG jeweils EG + DG 114,76 m2, KG 131,16 m2)

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 Hausrückseite befindet.

Vom Vorzimmer gelangt man zentral in alle Zimmer und über einen Holzstiegenaufgang in das ausgebaute 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 Schlafraum ausgebaut wurde und die anderen Räume viel Platz für Lager- und Hobbymöglichkeiten bieten.

Raumaufteilung im EG:

Hauseingang

Gang-Vorraum 5,0 m2

Vorraum 1 9,52 m2

1 Wohnküche 12,40 m2

1 Wohnraum 35,80 m2

Terrasse 15,65 m2

Stiegenaufgang

Vorraum 2 2,94 m2

1 Bad 7,14 m2

1 WC 1,58 m2

1 Schlafraum 16,30 m2

im DG: 97,68 m2

Galerie

1 Wohnraum und Teeküche

1 Bad mit WC

1 Schlafraum

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

- Gediegenes 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 Umgehung; 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 Anbot 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
Bank <3.500m
Geldautomat <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