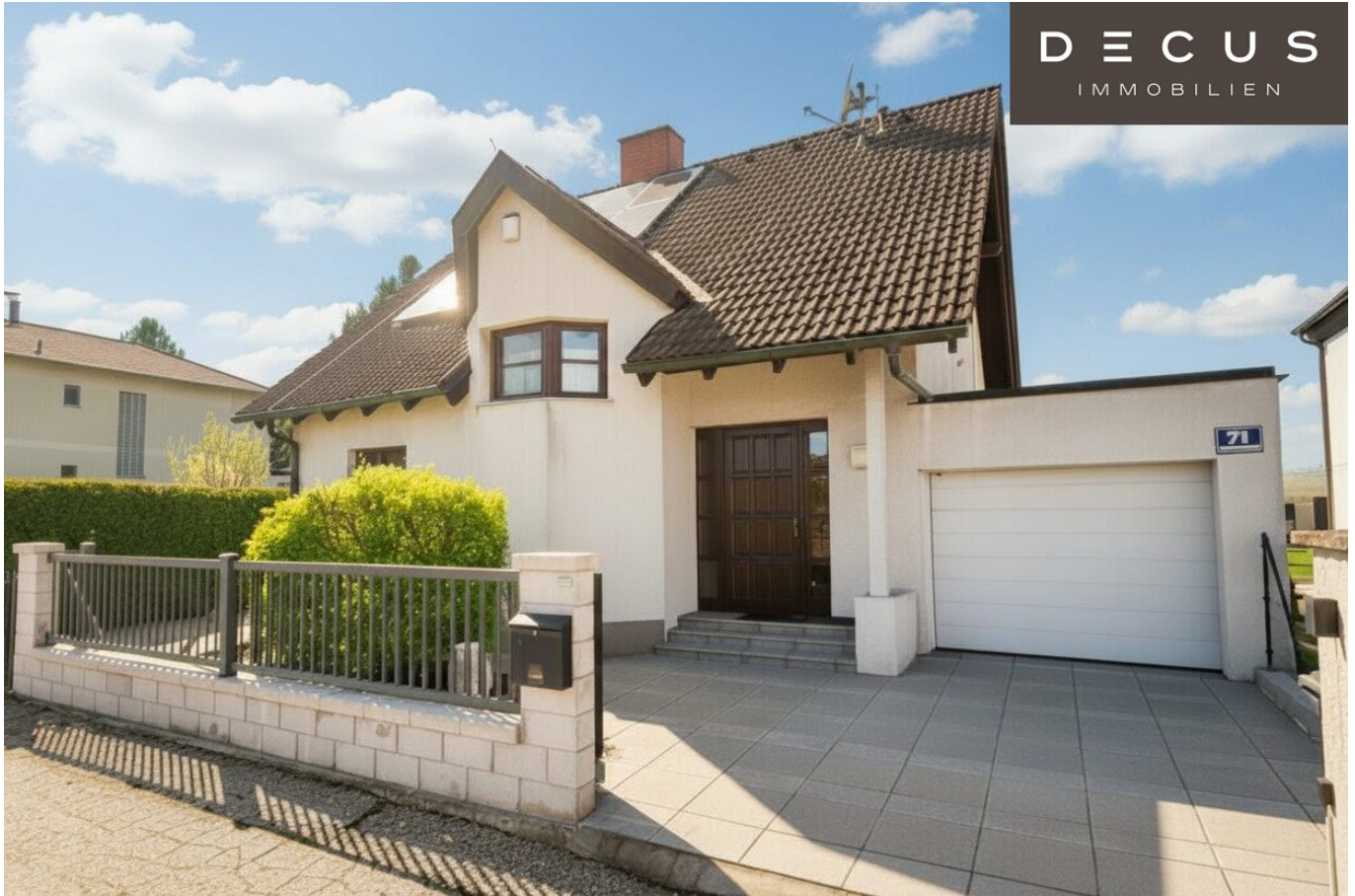


Gepflegtes Haus mit Garten, Pool und Wellness



Objektnummer: 1152582

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zypressenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	127,84 m ²
Nutzfläche:	167,19 m ²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	199,00 €
Provisionsangabe:	

32.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



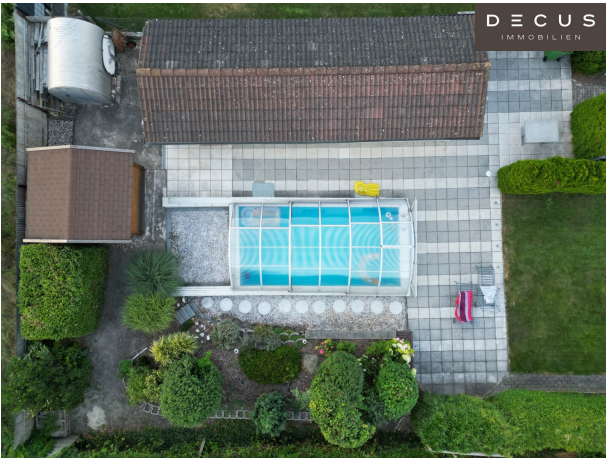
Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T
H
E
G
V





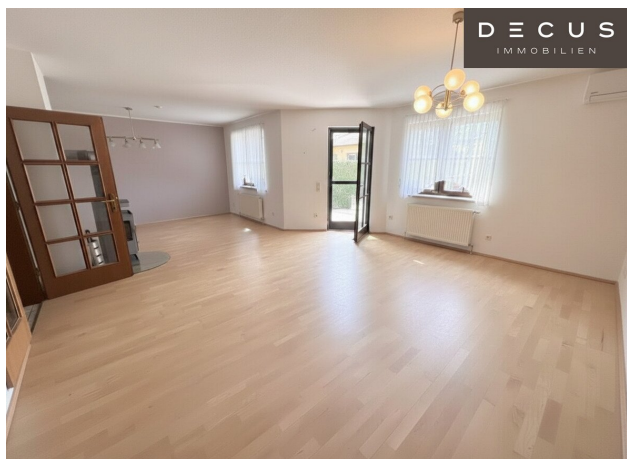


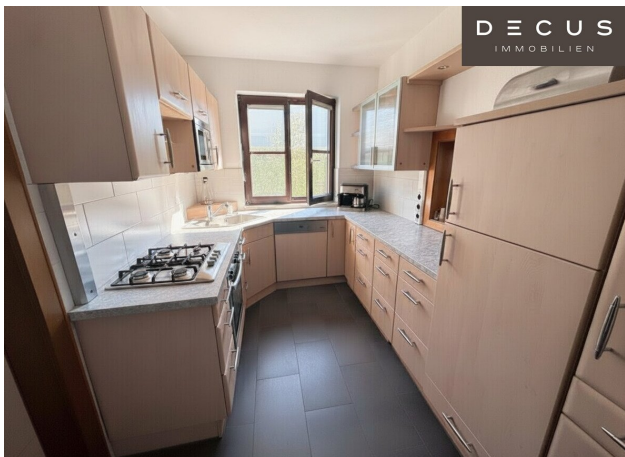


DECUS
IMMOBILIEN



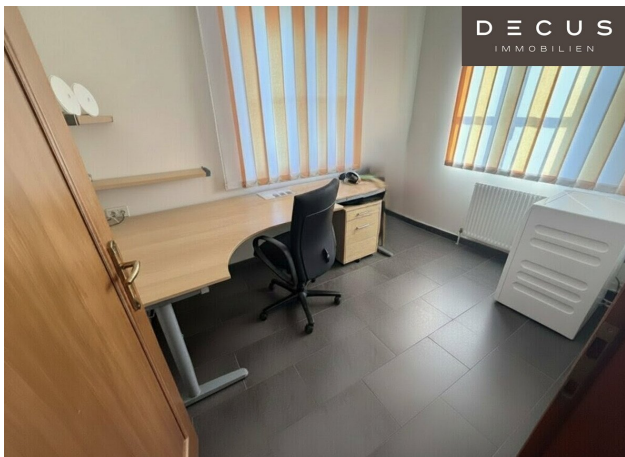




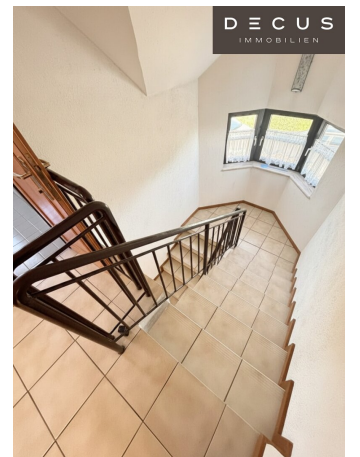




DECUS
IMMOBILIEN

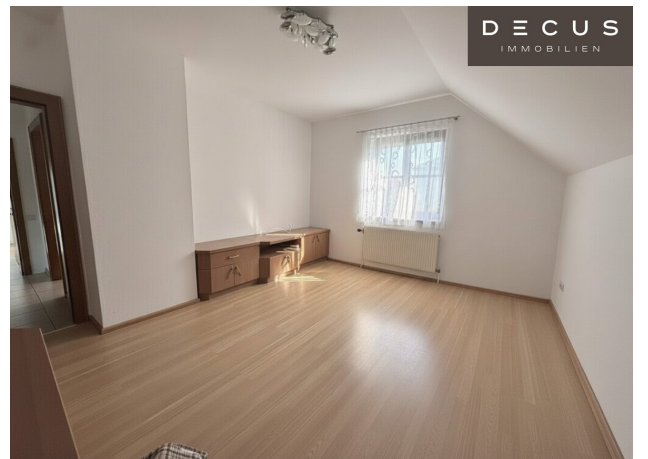


DECUS
IMMOBILIEN

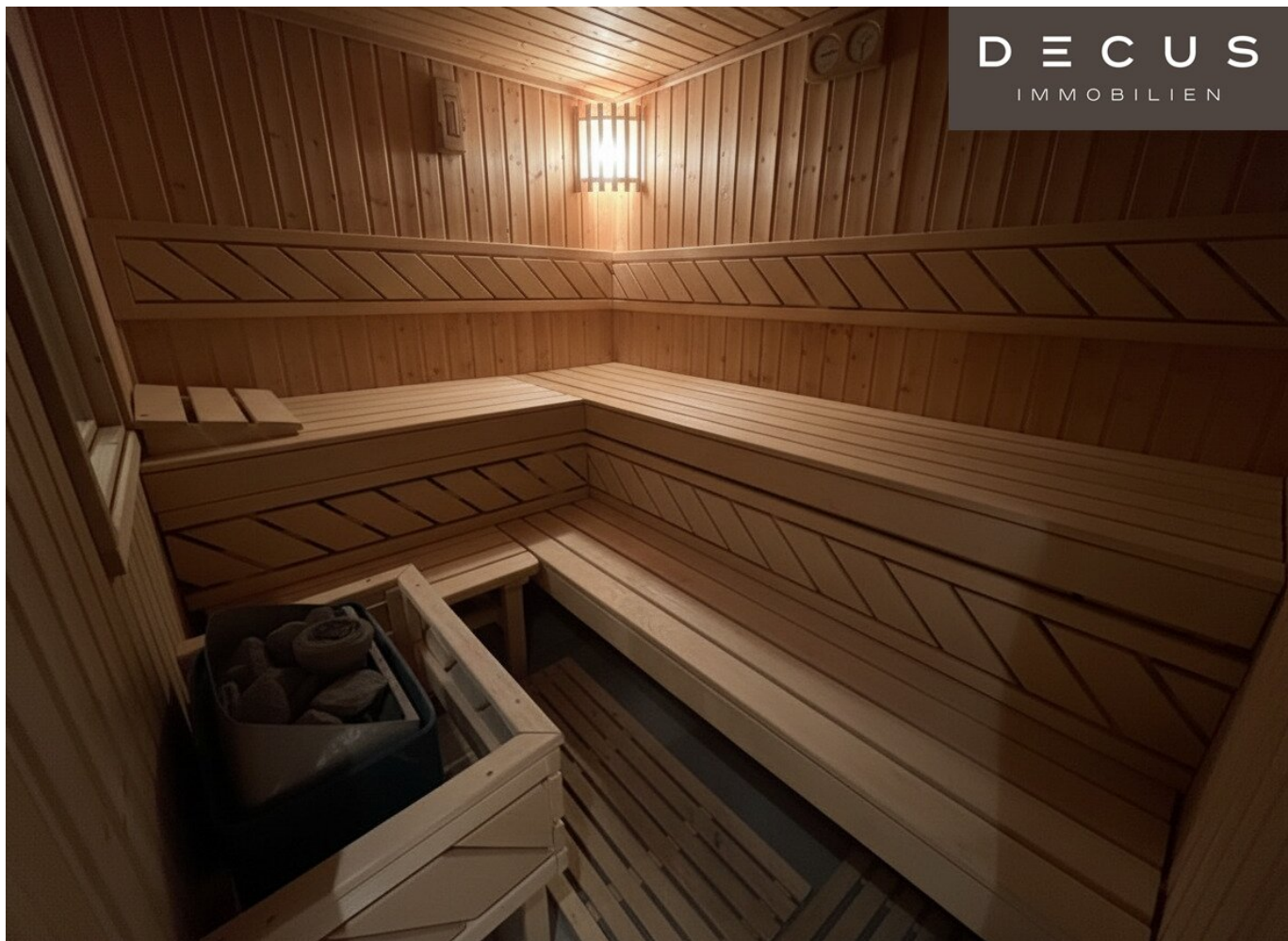


DECUS
IMMOBILIEN

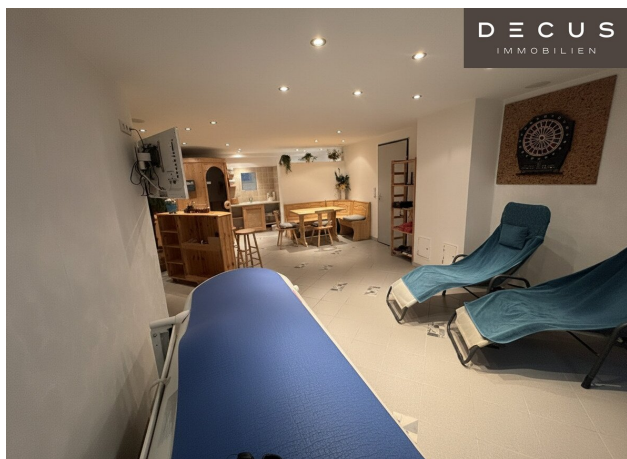




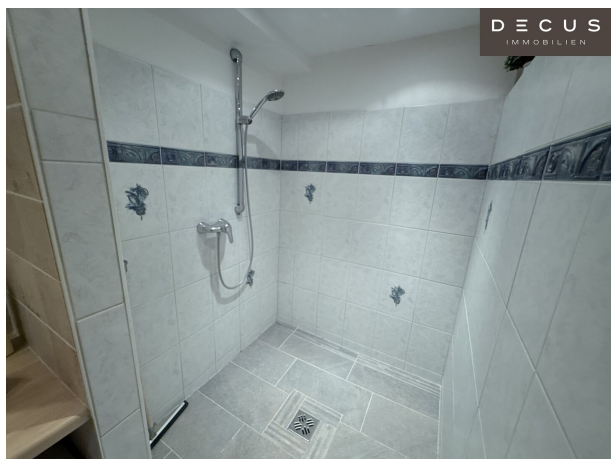




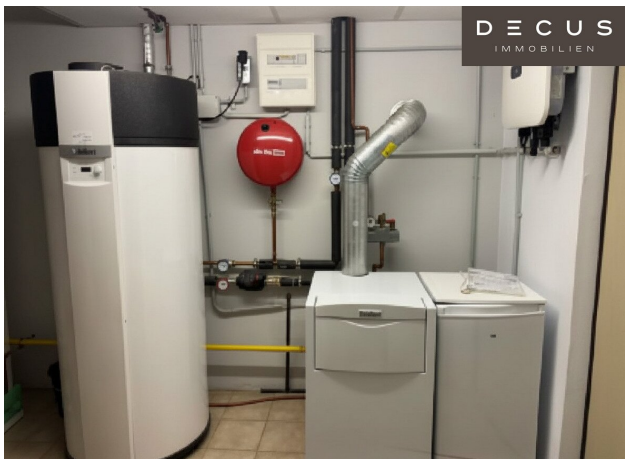
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



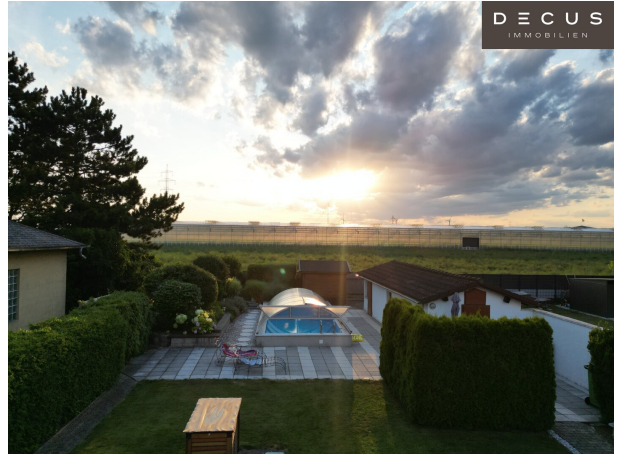
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

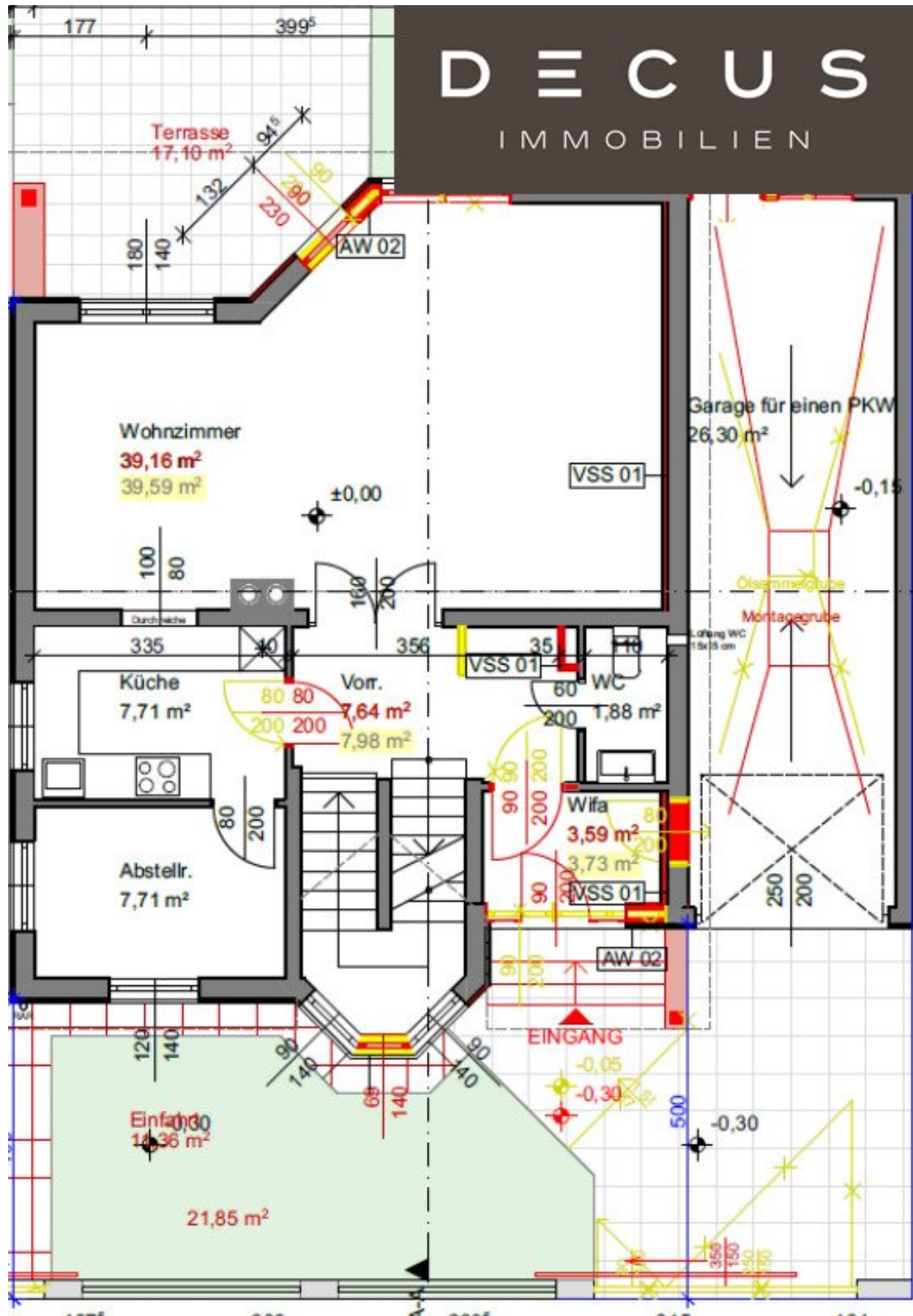


DECUS
IMMOBILIEN



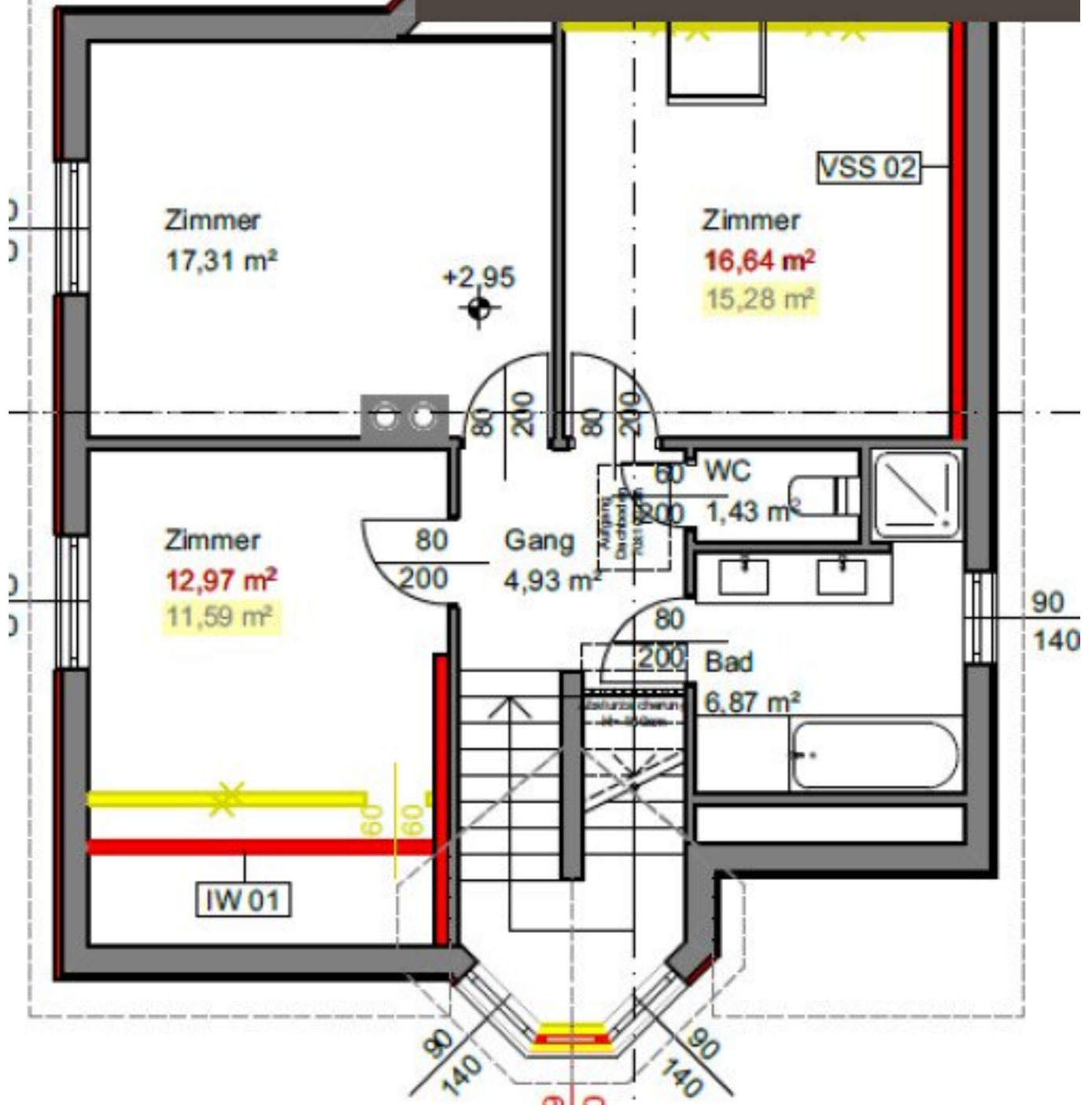
DECUS

IMMOBILIEN



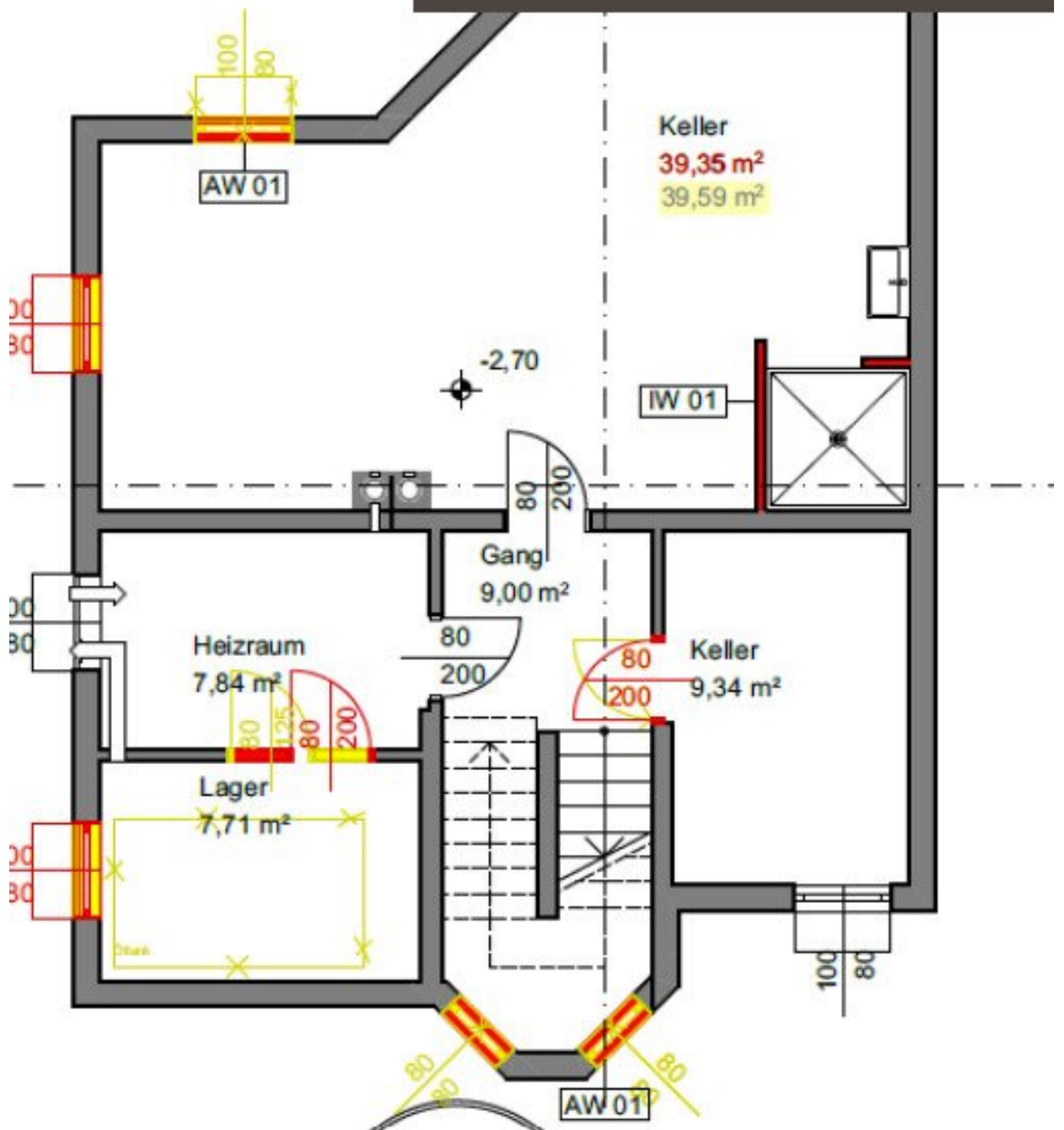
DECUS

IMMOBILIEN



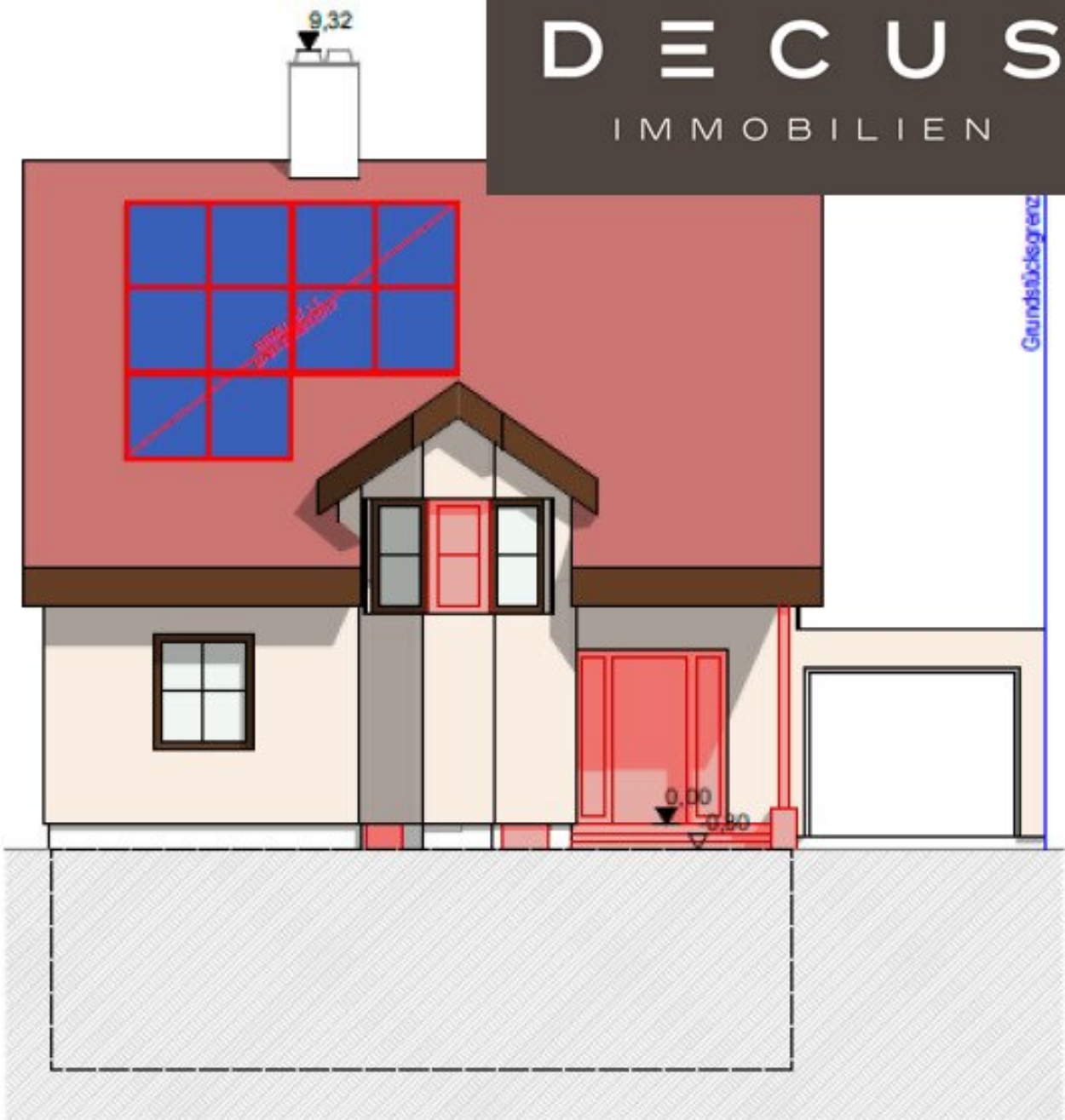
DECUS

IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Ost Ansicht

1:100



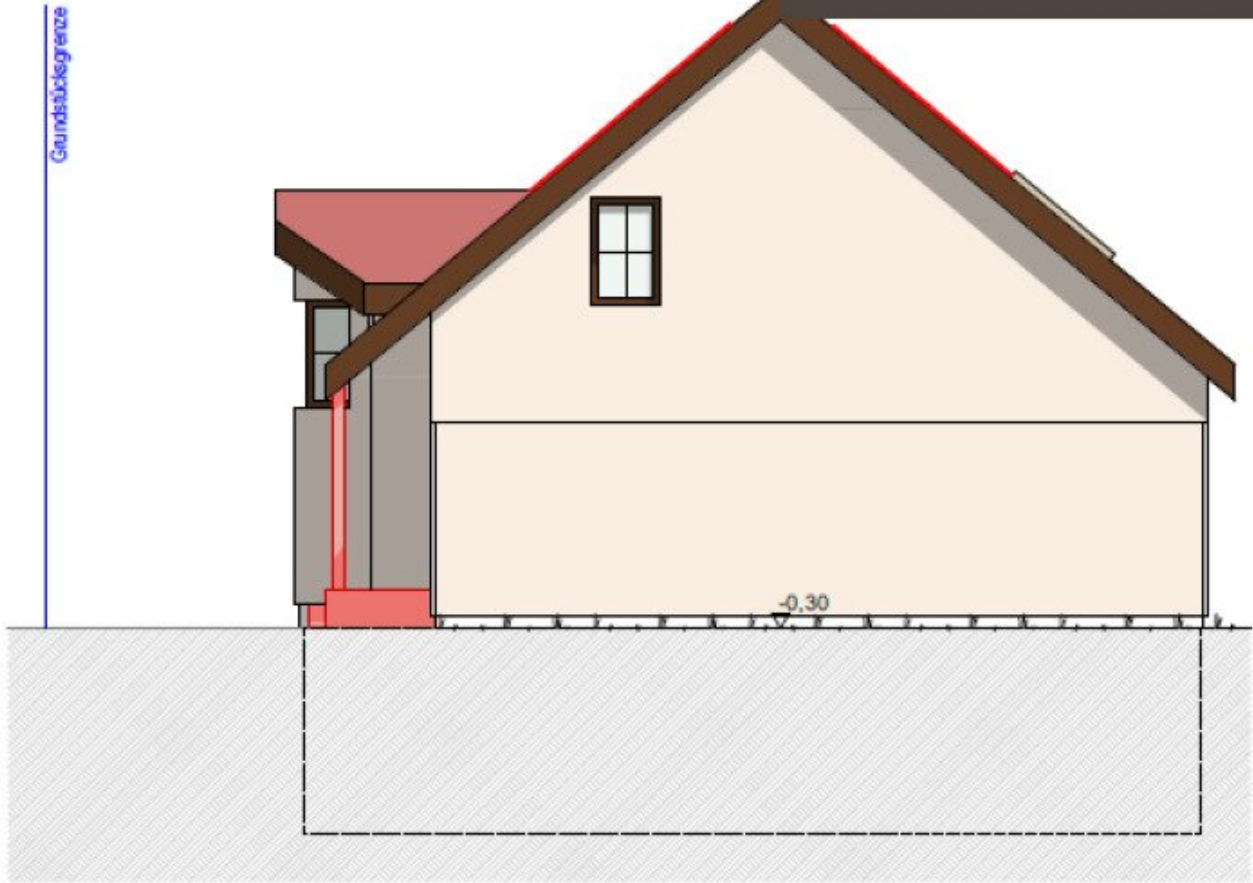
West Ansicht

1:100



Süd Ansicht

1:100

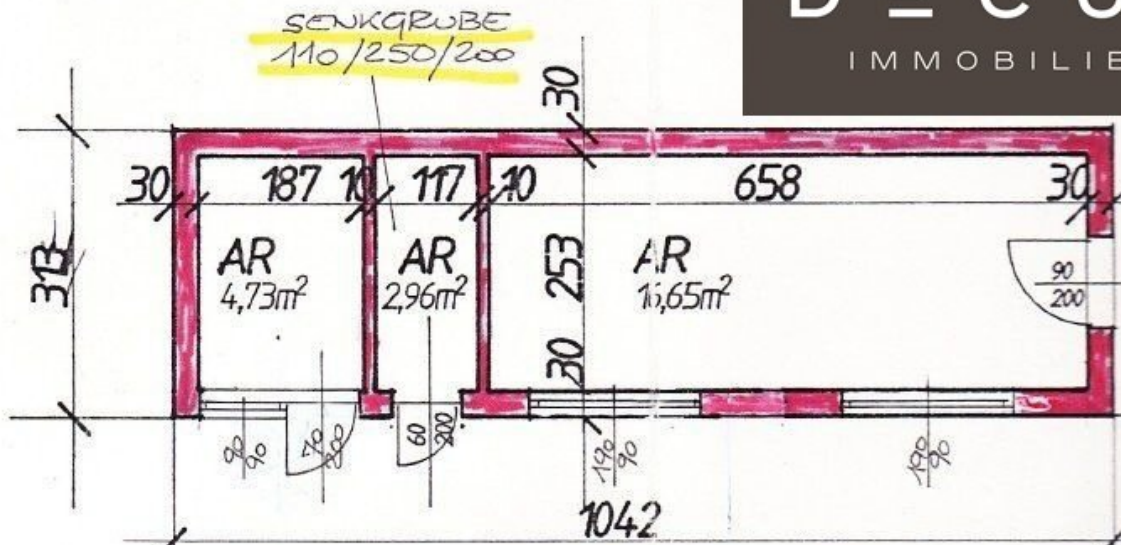


Nord Ansicht

1:100

DECUS

IMMOBILIEN



GRUNDRISS BESTEHENDE
NEBENGEBAUDE

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das mehr kann als nur Wohnen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Rückzugsqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – eingebettet in einen liebevoll gestalteten Garten, der den Alltag ins Freie erweitert und zu jeder Jahreszeit Lebensqualität schenkt.

Highlights

Ein wunderschön eingewachsener Garten sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre – ohne direkte Nachbarn vor und hinter dem Haus.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses.

Ein umfassender Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna, Dusche, Aufenthaltsraum und Bar schafft einen gemütlichen privaten Rückzugsort.

Zusätzlichen Komfort bieten ein beheizter Werkraum, ein Wäscheraum sowie ein großes Nebengebäude und eine Holzhütte.

Der Swimmingpool mit Überdachung und Wärmepumpe sorgt für entspannte Sommertage auch im Frühjahr und Herbst. (Hinweis: die Poolfolie ist undicht und sollte erneuert werden).

Moderne Technik wie Photovoltaikanlage, Klimaanlage, Alarmanlage, Garten-Videoüberwachung sowie eine APP-gesteuerte Rasenbewässerung ergänzen das Gesamtangebot.

Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung und Poolbefüllung (Trinkwasserqualität **nicht** überprüft).

Trotz des Alters des Gebäudes (35 Jahre) ist die Bausubstanz sowie die Ausstattung des Hauses auf sehr gutem Niveau. Besonders hervorzuheben ist die massive Bauweise mittels Velox Mantelbetonmauerwerk, was die gute Bausubstanz bedingt. Auch wurden hochwertige Mahagonifenster eingebaut, die gute Energiewerte ermöglichen. Die Verkäufer haben das Haus laufend liebevoll gepflegt und adaptiert. Die fundierte Bauweise und die Verarbeitung von hochwertigen Tischlerarbeiten bedingen weiterhin eine gute Wohnatmosphäre.

Hinweis: Das Haus ist wird teilmöbliert verkauft. Die Möbel sind im Preis inkludiert und werden vom Käufer übernommen. Es werden mit dem Haus auch eine umfassende Ausstattung mit

Geräten zur Garten- und Rasenpflege (z.B. Rasenmäher, Vertikutierer, Werkzeug, Poolchemie etc.) sowie Griller mit übernommen.

Die Fotos sind zum Teil mit KI bearbeitet, um die Raumgröße gut darzustellen und um die Vegetation der Jahreszeit anzupassen.

Hinweis: Die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages werden vom Verkäufer übernommen.

Hinweis: bis zum 30.6.2026 gilt eine Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1% d. KP) sowie der Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2% d.KP).

Ausstattung & Raumaufteilung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine gepflegte und angenehme Wohnatmosphäre in Entree und Vorraum.

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet, lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein Holzofen sorgt zusätzlich für behagliche Wärme. Die kompakte Gorenje-Küche mit Marken-Elektrogeräten (Siemens, Miele, Neff) ist über eine Durchreiche mit dem Wohnbereich verbunden. Das Kochfeld wird mit Gas betrieben, ein Aufsatz für Elektrobedienung ist vorhanden (Hintergrund: Nützen der Energie aus der Photovoltaik). Neben der Küche ist ein Raum, der als Office, Speiß und/oder Wirtschaftsraum verwendet werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein großes helles Badezimmer mit Wanne&Dusche sowie ein separates WC und ein gemeinsamer Vorraum ergänzen das Geschoß.

Über ein helles angenehmes Treppenhaus mit Erker gelangt man ganz in das Untergeschoss: im ausgebauten Wellness- und Partybereich befindet sich eine finnische Sauna, ein Liegebereich mit Solarium (muss serviciert werden), ein großer Tisch mit Eckbank und eine Bar für geselliges Beisammensein. Zudem gibt es im Untergeschoß eine ausgestattete, beheizte Werkstatt. einen Wäscheraum und diverse Lagerräume. Der Technikraum beinhaltet u.a. Warmwasserspeicher, Gasheizung-und Wasserzuleitungen, die Steuerung der Photovoltaik (mit Wechselrichter).

Im Außenbereich setzt sich die Qualität fort:

Der Garten ist vollständig eingewachsen und bietet mit Terrasse, Pool, Alt-Bestands-Nebengebäude und Holzhütte zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung und Entfaltung.

Die Garage mit elektrischem Sektionaltor verfügt über eine Montagegrube, zusätzlich stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Eine weitere Parkmöglichkeit besteht im Vorgarten.

Ausstattung im Detail

Innenbereich

- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen und Laminat
- Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Holzofen im Wohnbereich
- Alarmanlage
- Vollholzfenster und -türen (teilweise mit Fliegenschutzgittern)
- Teilweise Rauchmelder in den Räumen
- Laufend sanierte Innenräume

Kellergeschoss / Wellnessbereich

- Großer Saunaraum
- Dusche im Wellnessbereich
- Aufenthaltsraum mit Eckbank und Bar (beheizbar)
- Beheizter Werkraum
- Beheizter Wäscheraum

- Heizraum
- Photovoltaik mit Wechselrichter (Anschlussmöglichkeit eines Speichers)

Außenbereich

- Großzügiger, eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
- Halbüberdachte Terrasse
- Swimmingpool mit Abdeckung und Wärmepumpe
 - Hinweis: Poolfolie undicht – Austausch erforderlich
 - Scheinwerfer innen, mehrfarbig, mit Fernbedienung
- Nebengebäude (ca. 30 m²)
- Holzhütte (ca. 6,08 m²)
- Automatische Rasenbewässerung mit Regensensor steuerbar via App (Brunnen/Grundwasser)
- Gartenwasseranschluss auch im Vorgarten
- Sonnensegel (inkl. Verankerung vorhanden, muss montiert werden)

- Garage mit elektrischem Sektionaltor und Montagegrube
- Elektrisches Einfahrtstor
- Zwei zusätzliche Stellplätze

Technik & Energie

- Photovoltaikanlage (Bj. 10/2013, 5.145 Wp, 21 Module)
 - Neuer Wechselrichter (Huawei Sun 2000-5KTL-M1), steuerbar über APP
 - Anschluss eines Speichers (Batterie) möglich
- Gasheizung (Vaillant Heizkessel VK224C, Bj. 07/2013)
- Warmwasserwärmepumpe (Vaillant geoTherm, 260 Liter)
- Klimaanlage (Nordic Multilight, Bj. 04/2019)
- Pool-Wärmepumpe (Bj. 05/2018)
- Alarmanlage mit SIM-Karte (Alarmmeldung aufs Handy oder Polizei)
- Videoüberwachung im hinteren Gartenbereich (Internet-basiert)

- LAN-Anschlüsse:
 - Erdgeschoss: Büro und Wohnzimmer
 - Obergeschoss: ein Zimmer
 - Kellergeschoss: Sauna-Aufenthaltsraum

- SAT-Anlage

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.250m
Kindergarten <3.750m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <750m
U-Bahn <3.750m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <3.750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap