

Eckhaus beim Vösendorfer See!



Objektnummer: 199397080

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	128,00 m ²
Keller:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	266,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha























© real agency

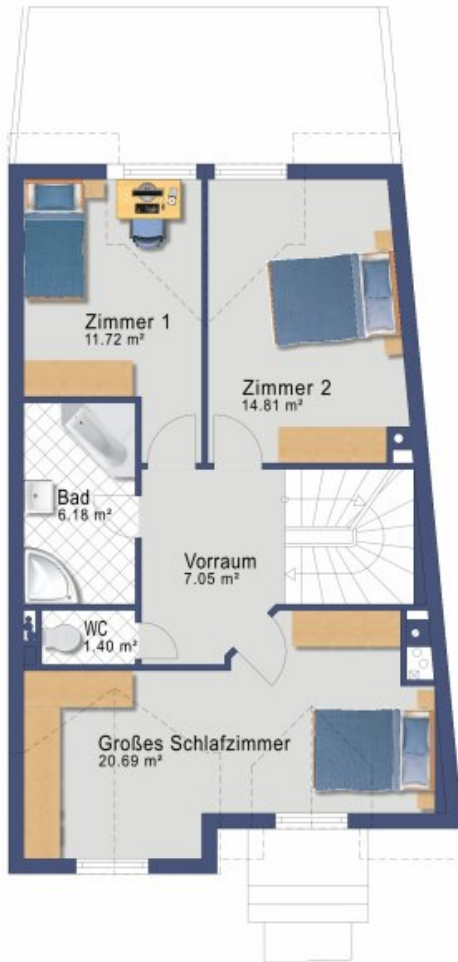


© real agency



© real agency





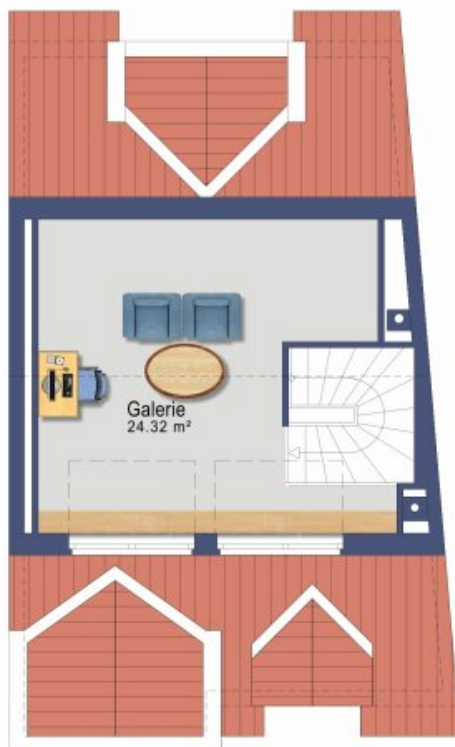
Obergeschoss



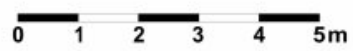


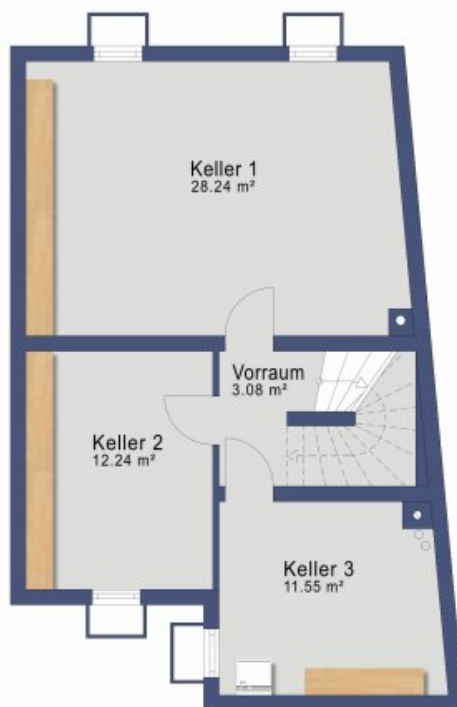
Erdgeschoss





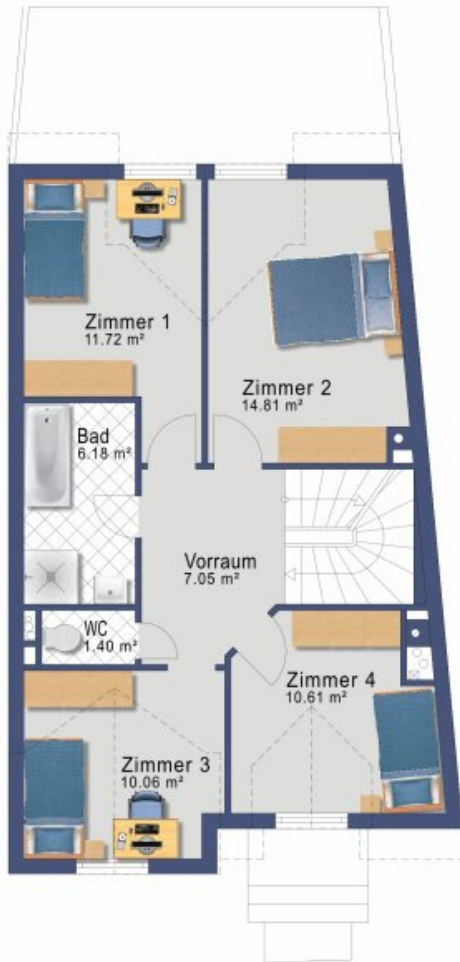
Dachgeschoss



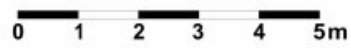


Kellergeschoss





Obergeschoss



Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte beim Vösendorfer See!

Die beste Lage in Vösendorf! Direkt beim See mit privatem Zugang für Anrainer!

Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen, wo andere Urlaub machen. Diese exklusive Liegenschaft in der besten Siedlung Vösendorfs kombiniert idyllische Ruhe direkt an der Seelagune mit einer erstklassigen Anbindung an die Wiener City und den Flughafen.

Daten vom Objekt

- **Baujahr:** 2003
- **Wohnfläche:** ca. 117 m² auf 2 Etagen
- **Zusatzflächen:** ca. 24,3 m² Dachboden-Galerie (inkl. Dachschrägen) & ca. 54,85 m² hochwertiger Keller
- **Außenbereiche:** ca. 45 m² Vorgarten & ca. 128,54 m² Garten mit ca. 25 m² Terrasse
- **Besonderheit:** Eckhaus als Doppelhaushälfte mit nur einem direkten Nachbarn
- **Zusatz:** Anteil an der Privatstraße

Hausaufteilung (5 Zimmer)

- **Erdgeschoss:** Offenes Wohnzimmer mit integrierter Küche, Vorraum und separates Gäste-WC direkt beim Eingang.
- **1. Stock:** Badezimmer, derzeit 2 Kinderzimmer und ein großzügiges Schlafzimmer (ursprünglich war das Objekt ein 6-Zimmer-Haus; die 3 Kinderzimmerteilung kann

leicht rückgängig gemacht werden).

- **Dachgeschoss:** Wunderschöne Galerie, die sich perfekt als Home-Office Büro oder Bibliothek eignet.
- **Keller:** Voll unterkellert mit 3 Räumen (Billardraum, Waschküche und Technikraum).

Garten - Ausstattung und Extras

- **Ausrichtung:** Sonnige Südseite!
- **Technik:** Rasenmäherroboter (Kabel im Boden verlegt) und Bewässerungsanlage.
- **Beleuchtung:** Hochwertige Philips Hue Leuchten (Stromkabel im Boden verlegt).
- **Gartenhütte:** Inklusive Steckdose / Stromanschluss und Wasserentnahmestelle.
- **Komfort:** Elektrische Markise über der Terrasse. Zusätzliche Sitzlounge auf der anderen Gartenseite.

Exklusive Extras & Highlights

- **Kulinarik:** Maßgefertigte Tischlerküche mit Siemens- und Miele-Geräten (inkl. Induktionsherd, Einbau-Mikrowelle und integriertem Miele-Nespresso-Automaten), Acryl-Arbeitsplatte.
- **Klima & Komfort:** 3 Klimaanlage (2 Außengeräte) sowie überall elektrische Außenrollos mit Fernbedienung und Insektenschutzgitter.
- **Entertainment:** Beamer mit ausfahrbarer Leinwand im Wohnzimmer; abgehängte Decken mit atmosphärischer, indirekter Beleuchtung.

- **Smart & Green:** PV-Anlage (2021) mit 5,3 kWp und großer 11 kWh Batterie (2022); Wallbox (11 kW) am Parkplatz für E-Autos.
- **Sanierung Dachboden (2011):** Nordseite - 16 cm Mineralwolle zwischen den Dachsparren & zusätzlich 5 cm Dämmwolle! 2 Dachflächenfenster VELUX, GGU U08, 134x140, Uw-Wert 1,4W/m²K.

Südseite - 16 cm Mineralwolle zwischen den Dachsparren & Installation der Fußbodenheizung / Fußbodenkühlung inkl. Isolierung auf einer Fläche von ca. 16,8m².
- **Keller:** Großer Raum mit Fußbodenheizung; jedes Zimmer verfügt über mindestens ein Fenster.
- **Sicherheit:** Neue Hörmann-Eingangstüre (2021).

Technische Infos & Zustand

- **Bauweise:** Ziegelmassiv mit 12 cm Wärmeschutzfassade.
- **Böden:** Hochwertige, großformatige Fliesen im Wohnzimmer.
- **Heizung:** Moderne Daikin Wärmepumpe (Frühjahr 2021) für Heizung und Warmwasser (großer Boiler). Fußbodenkühlung möglich!
- **Fenster:** 2-fach Verglasung.
- **Parken:** 2 Parkplätze werden für je 12.000 € mitverkauft. Optional ist ein 3. Stellplatz oder eine Fahrradbox direkt vor dem Haus vorhanden.
- **Hausverwaltung:** Professionelle Verwaltung durch "Aura" inkl. zuverlässigen Winterdienst.

- **Zustand:** Das Objekt befindet sich in einem perfekten Zustand und ist sehr gepflegt; Hochwertige Sanierung im Dachgeschoss (2012) und Erdgeschoss (2014); Die Vorgarten-Steine sind 2021 erneuert worden.
- **Möblierung:** Nach Vereinbarung kann das Haus möbliert übernommen werden.

Top-Anbindung & Lage

- **Wien-Nähe:** In wenigen Minuten an der Stadtgrenze, bei der badnerbahn oder bei der U6 Station Siebenhirten.
- **Flughafen Wien Schwechat:** In nur ca. 20 Minuten über die S1.
- **Shopping:** Die SCS (Shopping City Süd) ist in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit:** Privater Seezugang für Anrainer – Erholung pur direkt vor der Tür.

Kosten

- **Betriebskosten:** Ca. 266,28 € monatlich (inkl. Rücklage, Versicherung und 2 Parkplätzen).
- **Strom:** Ca. 90,00 € monatlich (dank PV-Anlage für Heizung, Warmwasser und sonstigem Verbrauch).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap