Modernes Wohnjuwel in Bestlage: Generalsanierter Bungalow mit Pool-Oase



Objektnummer: 250

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	183,00 m²
Gesamtfläche:	269,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 293,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,95
Kaufpreis:	629.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

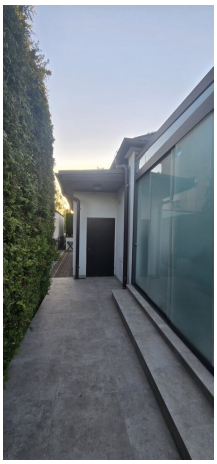




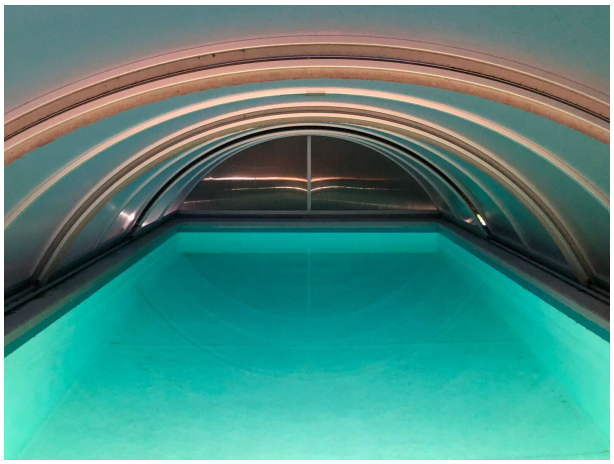












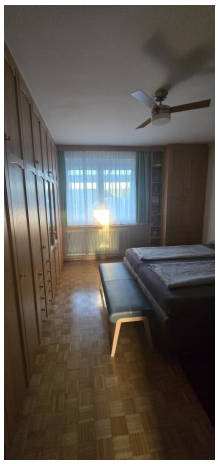








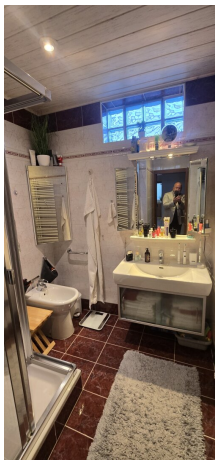















SPRITPREISBREMSE
10 Cent
7 Cent
4,5 Cent
April




MOET & CHANDON
ANFEUERHOLZ
BOX





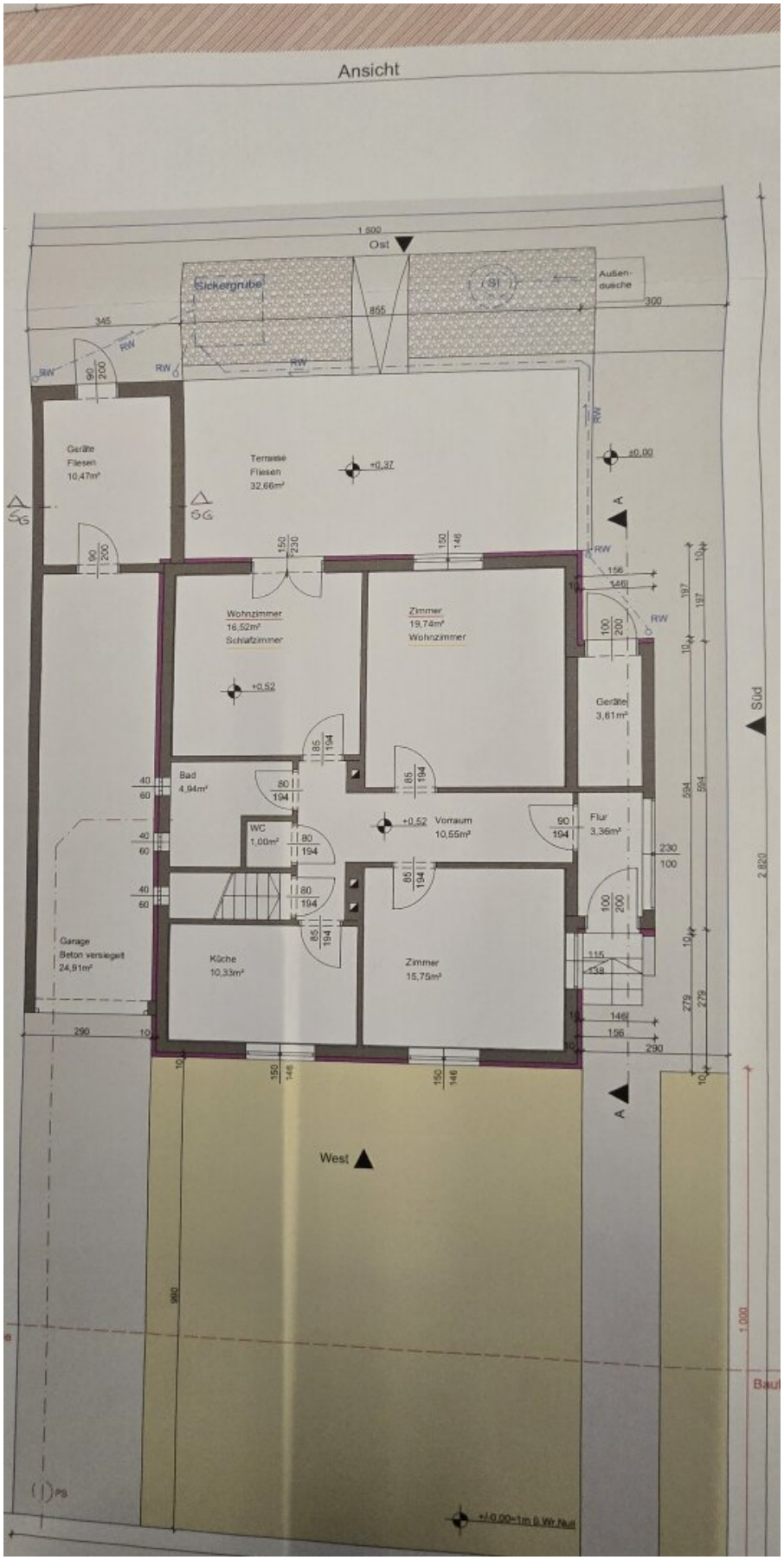

URBAS
URBAS
URBAS

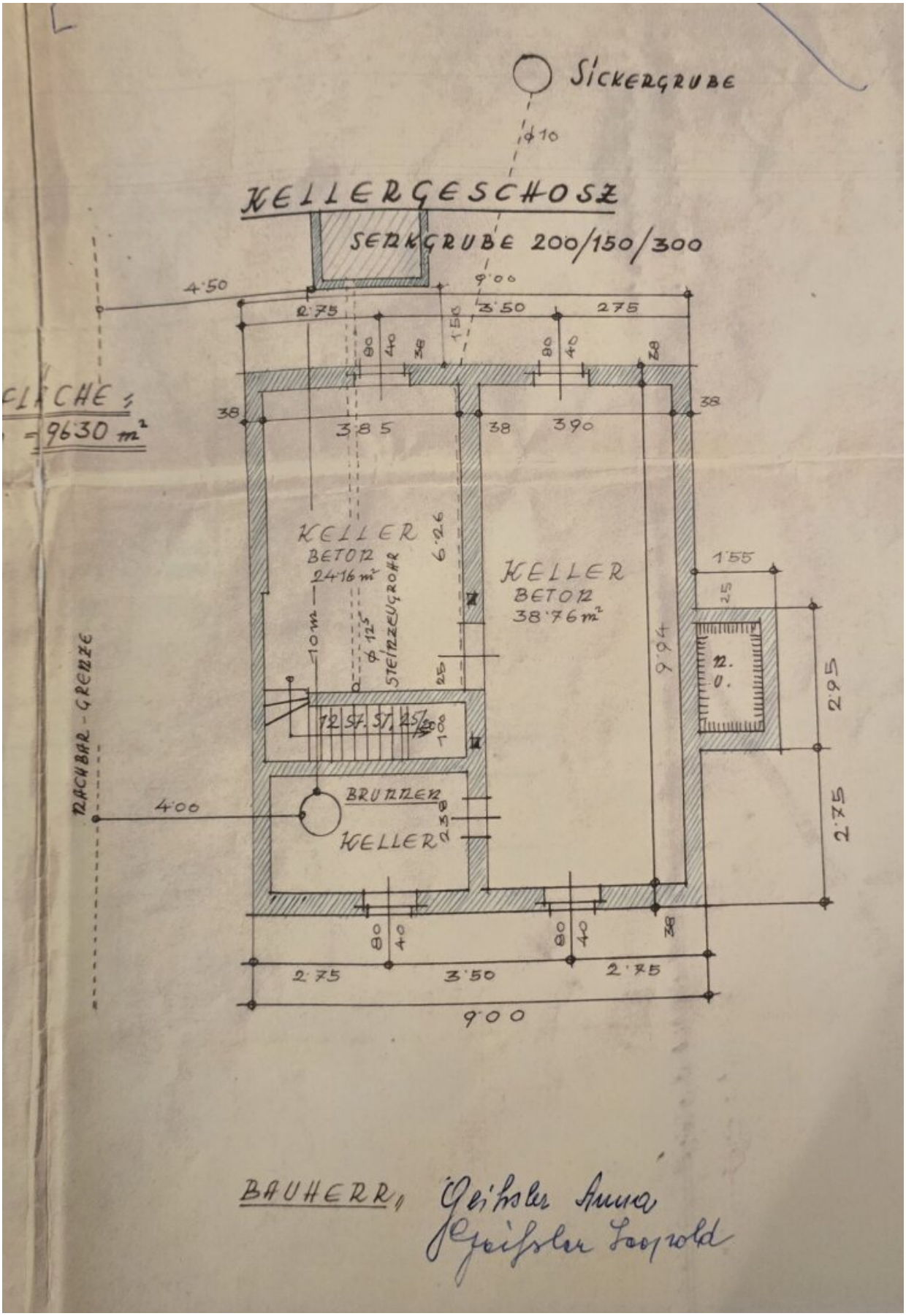





VOGEL
Miele
Miele
50




Ansicht
Ost
Sickergrube
Außen-
dusche
Geräte
Fliesen
10,47m²
Terrasse
Fliesen
32,66m²
±0,00
+0,37
Wohnzimmer
16,52m²
Schlafzimmer
Zimmer
19,74m²
Wohnzimmer
+0,52
Geräte
3,61m²
Bad
4,94m²
WC
1,00m²
+0,52
Vorraum
10,55m²
Flur
3,36m²
Garage
Beton versiegelt
24,91m²
Küche
10,33m²
Zimmer
15,75m²
Süd
West
2.820
1.000
+/-0,00=1m ü.Wr.Null



BAUHERR: Geissler Anna
Geissler Leopold

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieser exklusive Bungalow aus dem Jahr 1962 wurde in den Jahren **2022 bis 2024 einer umfassenden Generalsanierung** unterzogen und präsentiert sich heute auf einem technisch wie optisch neuwertigen Niveau. Auf einem ca. **645 m² großen Grundstück** in begehrter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks vereint diese Liegenschaft modernen Wohnkomfort mit einem großzügigen Platzangebot von rund **268 m² Wohnnutzfläche**.

Mit einer Investitionssumme von nachweislich über **€ 340.000,-** wurden sämtliche Gewerke (Elektrik, Sanitär, Leitungen, Fassade) erneuert. Das Highlight ist der neu gestaltete Außenbereich mit einem großzügigen, überdachten Pool und einem hochwertig verglasten Wintergarten.

Highlights der Immobilie

- **Vollständige Generalsanierung (2022–2025):** Komplette Erneuerung der Leitungen (Wasser, Kanal, Elektro) und der Fassade.
- **Wellness im eigenen Garten:** 8 x 4 m großer, überdachter Swimmingpool in einer neu angelegten Gartenlandschaft.
- **Wintergarten Deluxe:** Hochwertig verglast mit elektrischer Beschattung für ganzjährige Nutzung.
- **Flexibles Raumkonzept:** Drei Wohnebenen inklusive voll ausgebautem Keller und ausgebautem Dachgeschoss.
- **Modernste Technik:** Bewässerungsanlage, zwei eigene Brunnen, Mähroboter, E-Tor und Spotbeleuchtung.
- **Nachhaltigkeit:** Zwei Kamine sorgen für behagliche Wärme und Unabhängigkeit.

Flächenaufteilung & Raumprogramm

Die ca. 268 m² Nutzfläche verteilen sich auf drei Ebenen:

Erdgeschoss (ca. 153 m²)

Das Herzstück des Hauses bietet eine ideale Raumaufteilung für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum neuen Wintergarten.
- Küche, Büro und Schlafzimmer.
- Modernes Badezimmer, separates WC, Flur und Abstellraum.
- Direkt integrierte Garage und zusätzliches Lager.

Dachgeschoss (ca. 40 m²)

- Derzeit als gemütlicher **Hobbyraum oder Bibliothek** genutzt.
- *Potenzial:* Durch den Einbau einer Fixstiege lässt sich dieser Bereich noch komfortabler erschließen.

Untergeschoss / Vollkeller (ca. 75 m²)

Der Keller wurde hochwertig ausgebaut und bietet echte Wohnraumqualität:

- Zwei voll ausgebaute Räume (einer davon mit **offenem Kamin**) – ideal als Gästezimmer oder Wellnessbereich.
- Eigene Bar für gesellige Abende.
- Technikraum, Heizung (Heizöl) und Waschküche.

Technische Details & Sanierungsumfang

Die Sanierung wurde lückenlos dokumentiert (Belege und Fotos vorhanden):

- **Außenanlagen:** Neuanlage des Rasens, neue Gartenterrasse, Garageneinfahrt und E-Tor.
- **Innenausbau:** Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge, Fenster und Türen.
- **Installation:** Komplette Elektrik inklusive moderner Spot-Beleuchtung; alle Wasser- und Abwasserleitungen neu.

- **Dach/Fassade:** Thermische Sanierung der Fassade und vollständige Abdichtung der Terrassenflächen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Wohngegend im **22. Wiener Gemeindebezirk**. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet eine exzellente Lebensqualität mit Nähe zu Naherholungsgebieten und einer sehr guten Infrastruktur.

Fazit: Ein einzugsbereiter Bungalow, der durch Qualität, Technik und eine private Garten-Oase überzeugt. Hier müssen Sie nur noch die Koffer packen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap