

Stilvolles Wohnhaus mit besonderem Flair nahe Badeteich Hirschstetten



Straßenansicht

Objektnummer: 2003/11348
Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

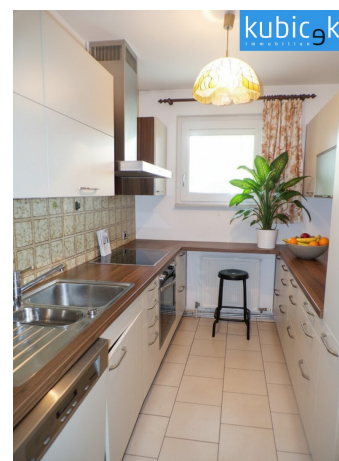
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,92 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	135,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 286,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,02
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	252,36 €
Heizkosten:	8,35 €
USt.:	26,57 €
Provisionsangabe:	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek



kubic₉k
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

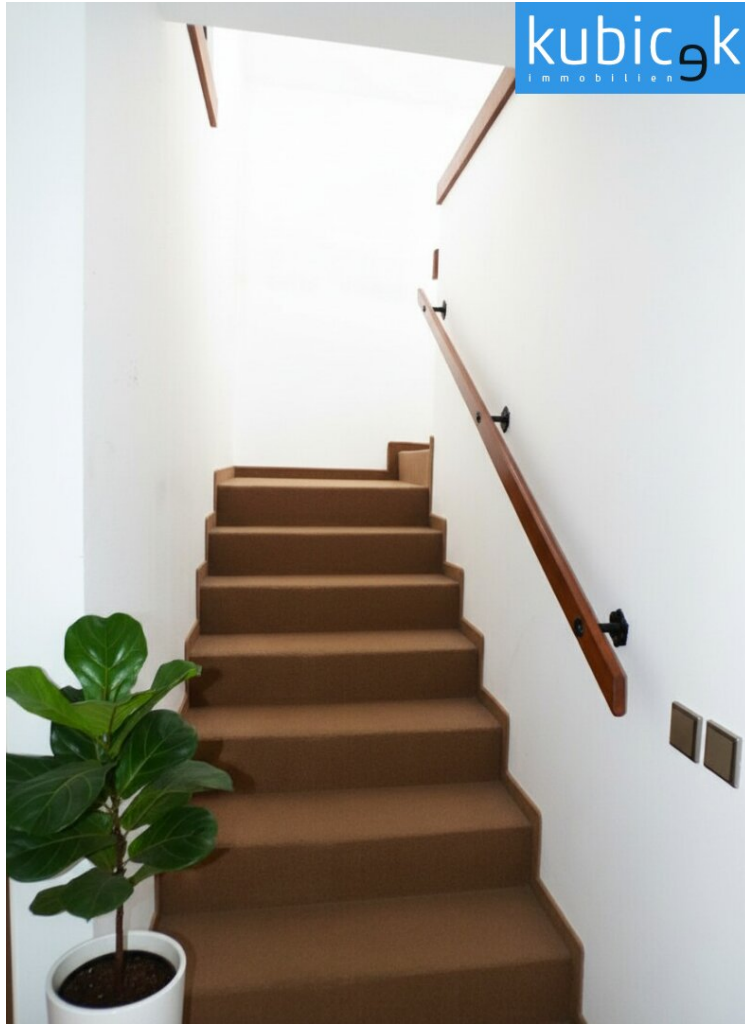
95%

Grundstücke

100%

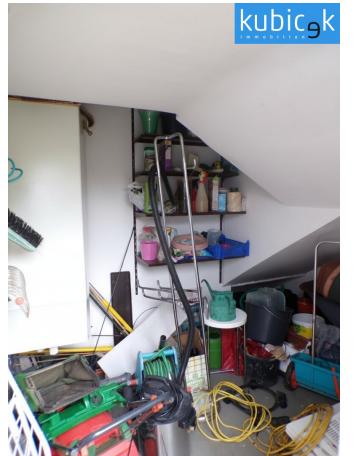


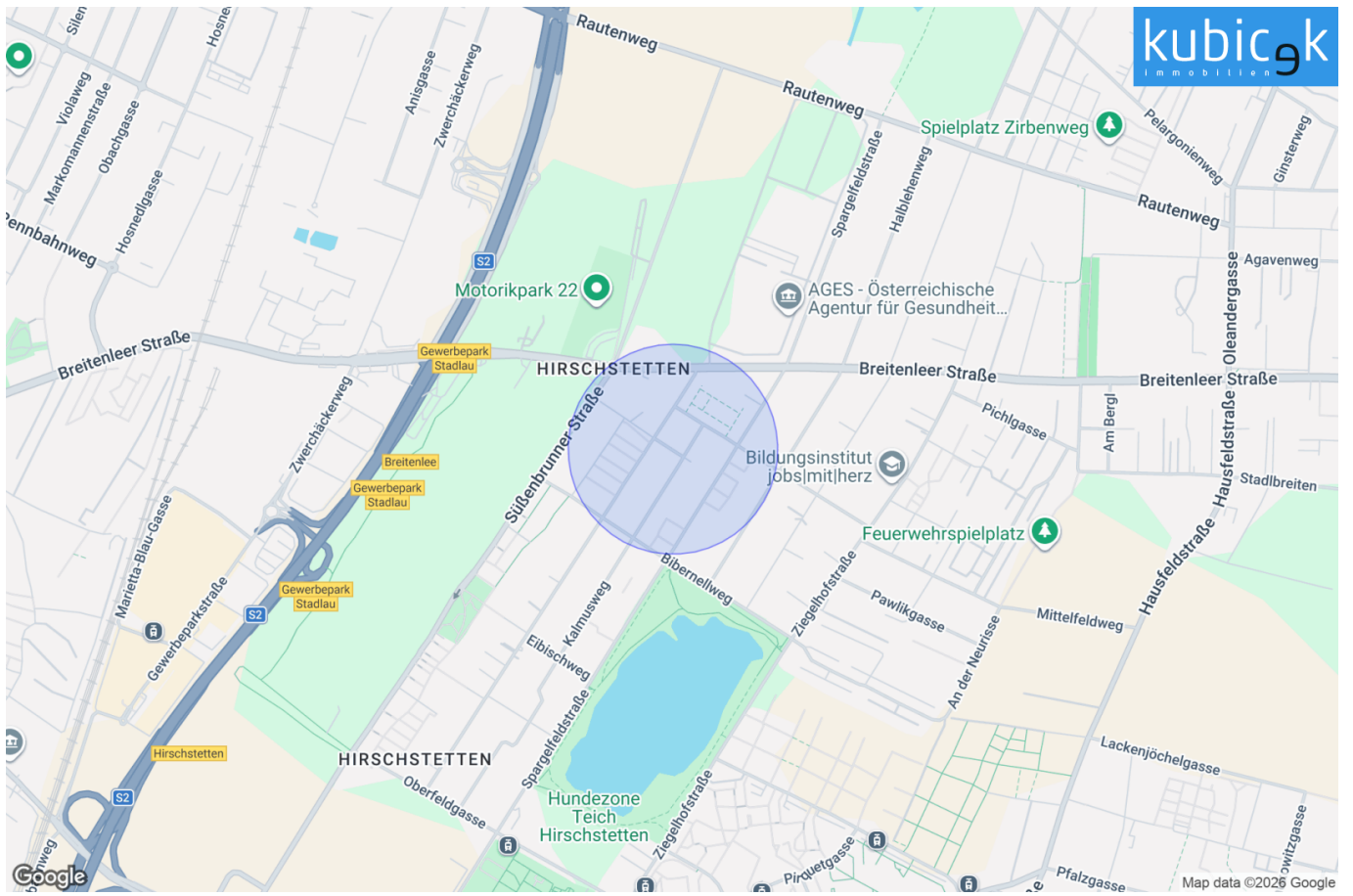












EG:



OG:



Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus im Stil der 70er Jahre befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnhausanlage in angenehmer Nähe zum beliebten Badeteich Hirschstetten. Die Immobilie besticht durch ihren besonderen Charakter, großzügige Raumaufteilung und ein behagliches Wohnambiente mit viel Licht und Blick ins Grüne.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das einladende Vorzimmer eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die herrliche ostseitige Terrasse mit dekorativen Säulen und wunderschönem Blick in den liebevoll begrünten Garten. Der auf der Terrasse befindliche Pizzaofen lädt zu geselligen Abenden im Freien und gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Das Erdgeschoß bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, der dem Raum eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre verleiht. Große Fensterflächen schaffen eine helle Wohnsituation und eröffnen einen schönen Ausblick in den Garten. Das angrenzende Esszimmer mit gemütlicher runder Essecke und rundem Tisch bildet den perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Die anschließende EWE-Küche ist vollständig eingerichtet und mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet, darunter Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Gefrierschrank. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoß durch ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Bidet und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Waschtisch, ein weiteres gemütliches Lese-/Fernsehzimmer sowie ein vielseitig nutzbares Kabinett.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoß, das in Form einer offenen Galerie gestaltet wurde und durch ein helles Vorzimmer überzeugt. Hier befinden sich ein großes Zimmer mit Dachschräge (als Dachboden gewidmet), ein Schlafzimmer, ein weiteres Kabinett sowie ein großzügiges Arbeitszimmer/Büro (ebenfalls als Dachboden gewidmet), das sich über Eck erstreckt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum, der von außen begehbar ist. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und rundet das Angebot komfortabel ab. Die Kunststofffenster verfügen über Außenrolläden und sorgen gemeinsam mit den elektrisch bedienbaren Dachflächenfenstern im Obergeschoß für angenehmen Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und ist in den Betriebskosten nicht enthalten.

Dieses besondere Haus verbindet den unverwechselbaren Charme der 70er Jahre mit großzügigem Wohnkomfort, einer ruhigen Grünlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet damit ein ideales Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben und naturnah wohnen möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete

Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap