

**Wohnen im Grünen und bestens angebunden an Wien |
großzügiger Außenbereich mit Pool | Absolute RUHELAGE
und unverbaubarer GRÜNBLICK**



Außenbereich mit Pool

Objektnummer: 16928

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Ried am Riederberg
Baujahr:	1975
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	175,10 m ²
Nutzfläche:	255,10 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	878,90 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

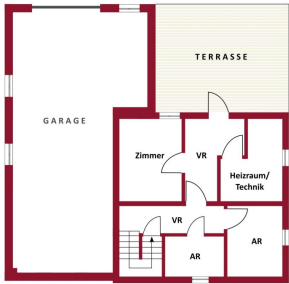


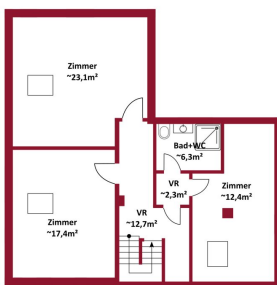
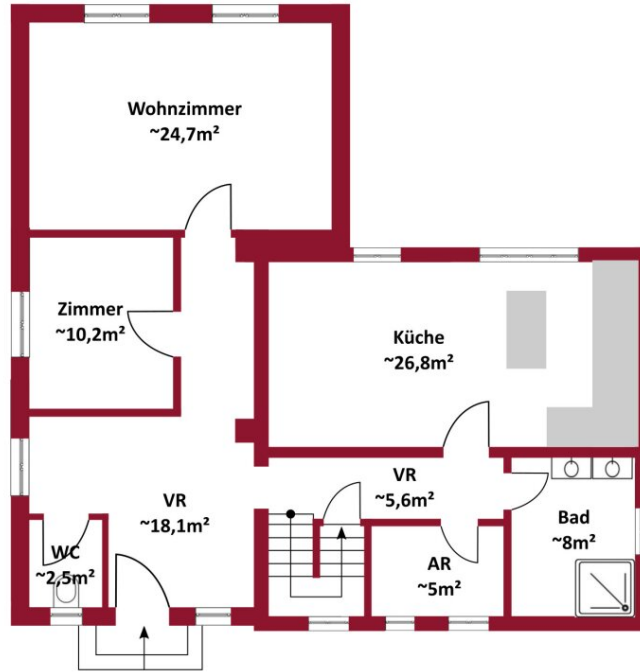
Bettina Holzinger

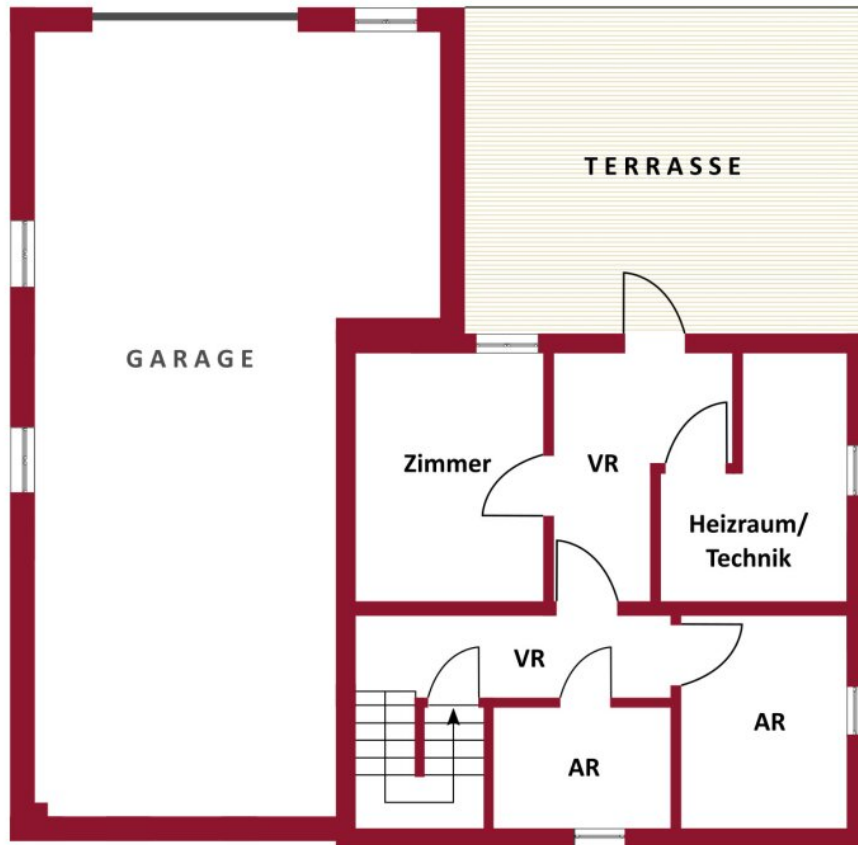
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

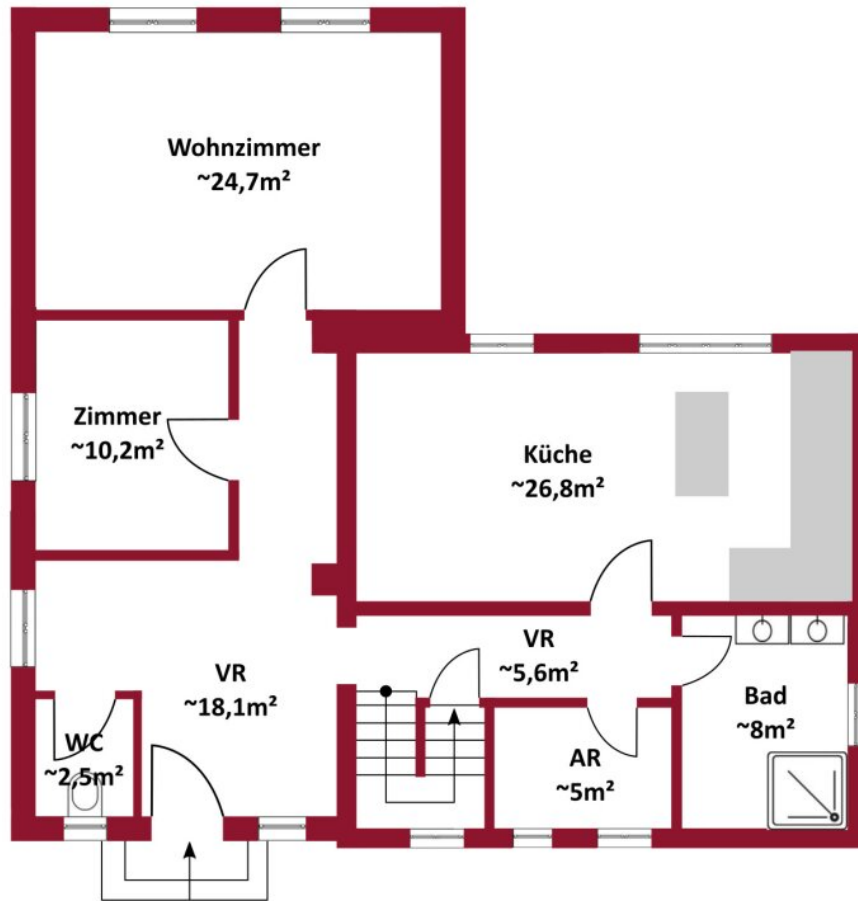


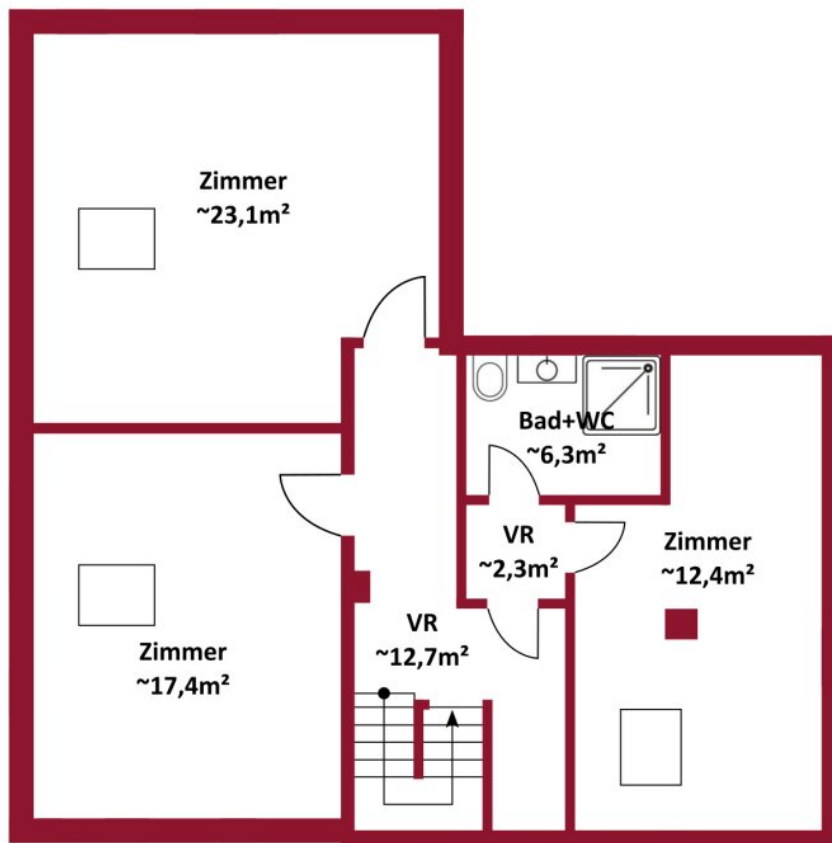












Objektbeschreibung

Eine Kombination aus echter RUHELAGE mitten im Grünen und perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt - für Paare oder kleine Familien. Ein Ort, an dem sich Natur und Stadtleben perfekt verbinden.

Auf diesem **großzügigen Grundstück** mit rund **1.054 m²** erwartet Sie ein besonderes Wohnambiente mit einem **liebevoll gestalteten Außenbereich** und eigenem **Pool**. Ob **entspannte Sonnenstunden**, gesellige **Sommerabende** mit Freunden oder der morgendliche Kaffee mit **Blick ins Grüne** – hier genießen Sie Erholung und Natur.

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **175 m²**, verteilt auf **zwei Ebenen**, und bietet viel Platz zum Wohlfühlen sowie Raum für **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Ob **Homeoffice mit Ausblick**, gemütliches Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort – hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen. Mit wenigen Handgriffen lässt sich die Immobilie zudem ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen anpassen.

Hauptgeschoss (ca. 100,9 m²) – Wohnen, Leben & Genießen: Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich**, der durch hochwertige **Zirbenmöbel** sofort ein angenehmes **Gefühl von Zuhause** vermittelt. Das Herzstück dieser Ebene bildet der weitläufige **Wohnbereich mit Kamin**, der eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Die **Küche** wurde mit **hochwertigen Nussholzelementen** ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

Obergeschoss (ca. 74,2 m²) – Rückzugsort mit Komfort und Privatsphäre: Im Obergeschoss erwarten Sie **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die ebenfalls über **maßgefertigte Zirbenmöbel** verfügen. Die Räume lassen sich flexibel als **Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer** nutzen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

Kellergeschoss (vollunterkellert ca. 50 m²) – Vielseitiger Raum für Ihre Ideen: Das **vollunterkellerte Kellergeschoss** bietet klassische Lagerflächen. Neben einem Technik- und Heizungsraum steht Ihnen ein weiterer großzügige Räum zur Verfügung, der sich beispielsweise ideal als Fitnessbereich oder Hobbyraum nutzen lässt.

Weitere Details:

- **Teilmöbliert: hochwertige eingebaute Zirbenmöbel**
- **großzügige Garage ca. 75 m² und 3,20m Höhe**

- **Fußbodenheizung in einzelnen Räumen**
- **Heizung: Gastherme und Festbrennstoffheizung**
- **Kamin im Wohnzimmer**

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst. Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 35 82 426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap