Hochwertige Kleingarten-Villa am Laaer Berg – Oase mit perfekter U1-Anbindung!



Objektnummer: 5829/1101

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +43 6503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

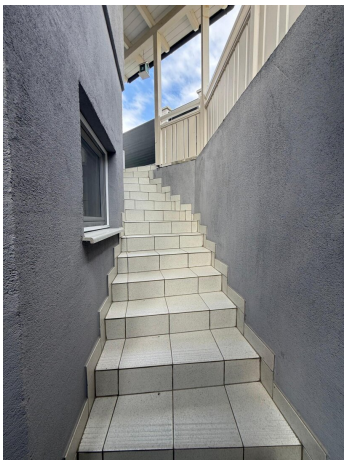




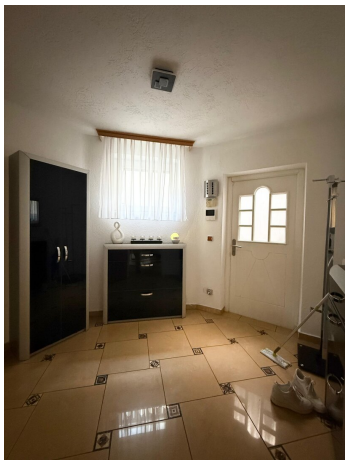


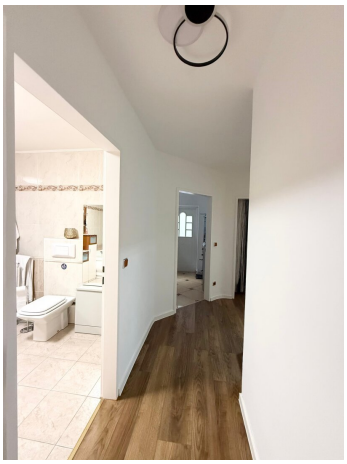


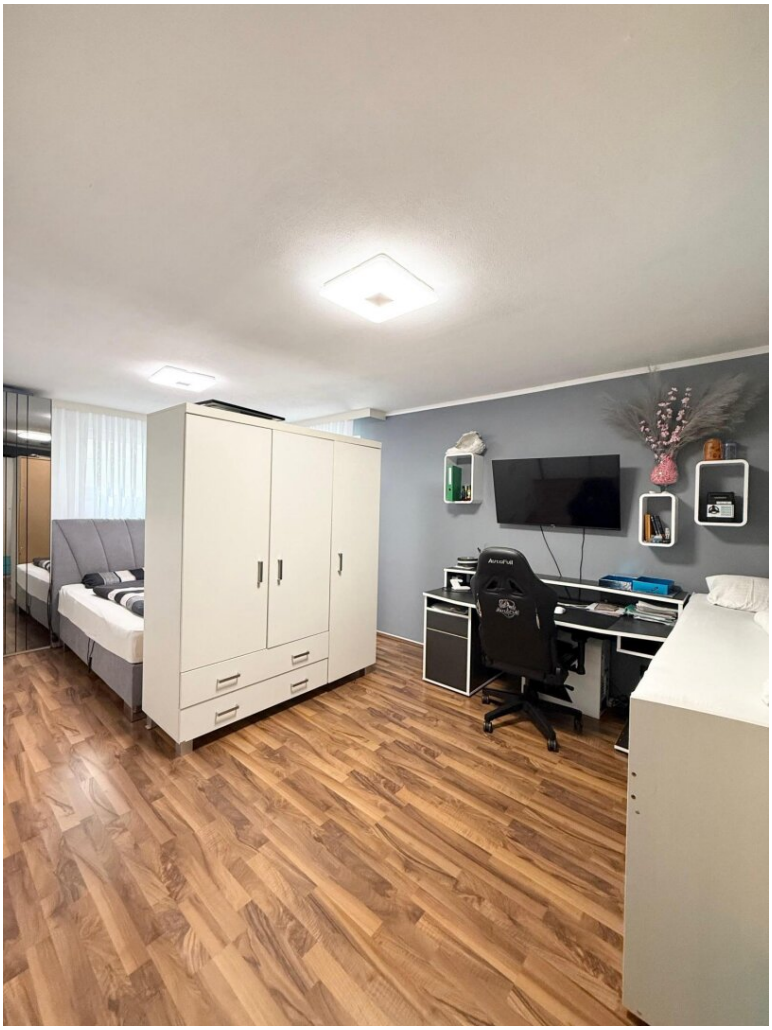


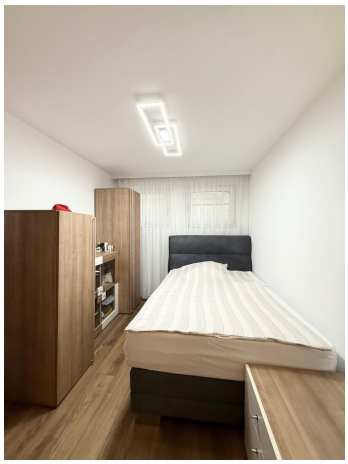






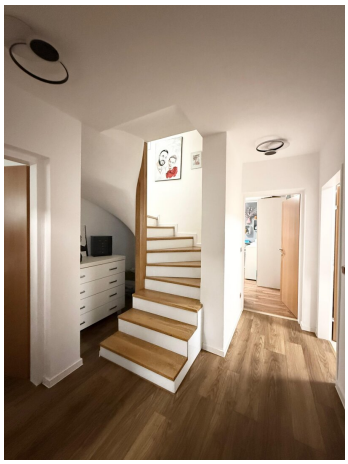


















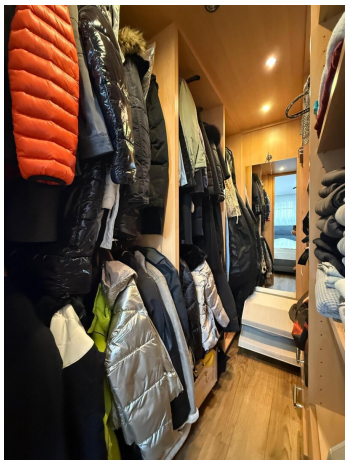


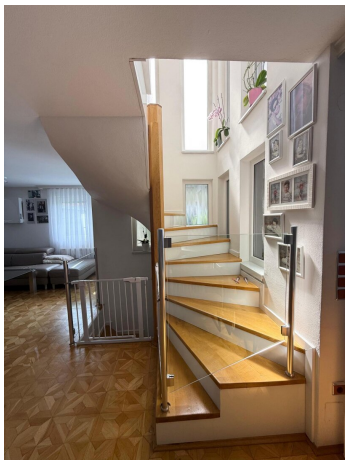


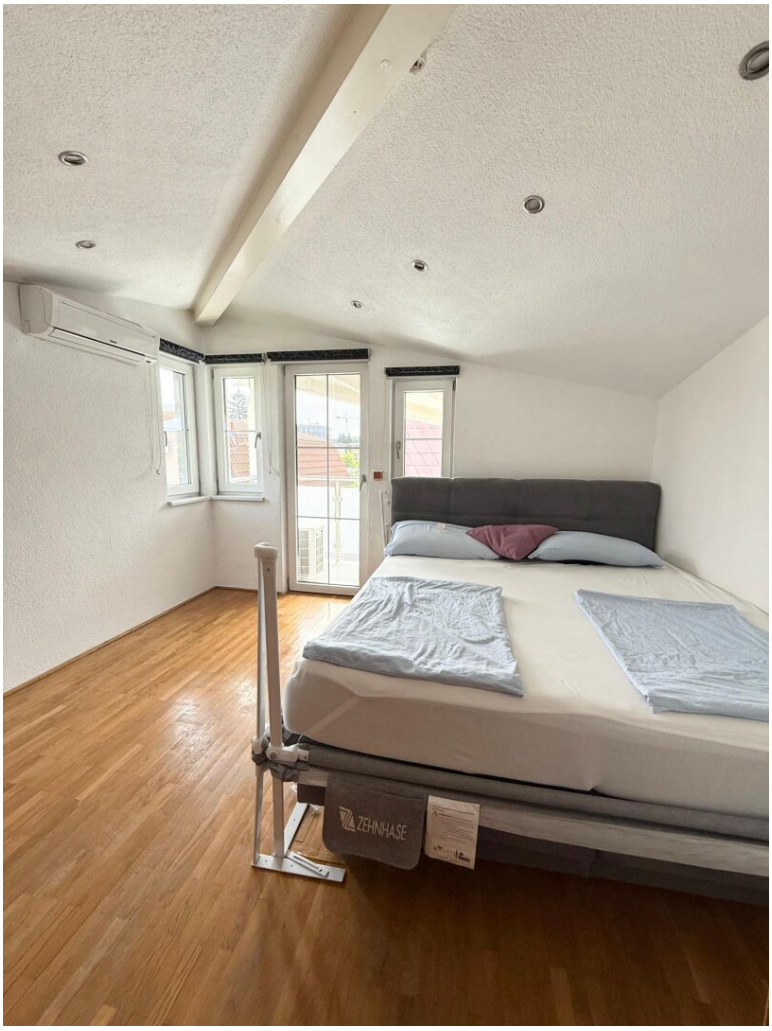





.COM
DAYERY DAY!
snipes






ZEHNHASE



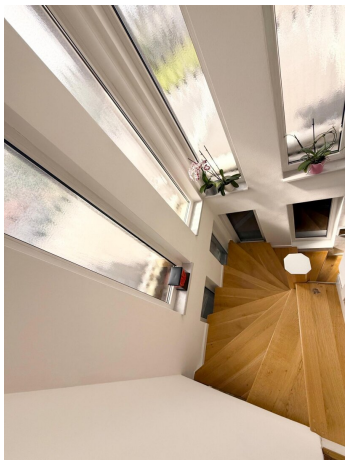






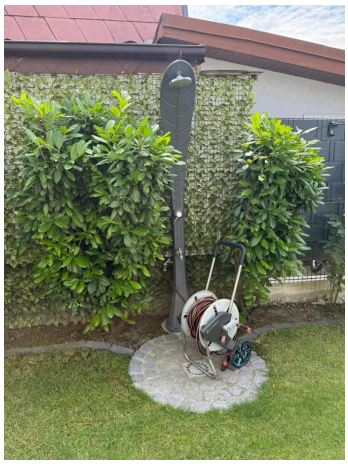




















Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, neuwertige Villa vereint idyllisches Grünruhelage-Gefühl mit urbanem Komfort. Gelegen in einer gepflegten Kleingartenanlage am Laaer Berg, befindet sich das Objekt nur wenige Gehminuten von der U1-Station „Altes Landgut“ entfernt.

Das Haus wurde vor ca. 20 Jahren hochwertig ausgebaut und bietet mit insgesamt rund 183 m² BRUTTO-Nutzfläche (aufgeteilt auf drei Ebenen) den perfekten Wohntraum für Familien. Das ca. 250 m² große Grundstück steht auf begehrten Eigengrund. Ein eigener Pkw-Abstellplatz (ebenfalls Eigentum) rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für stressfreies Parken.

Durchdachte Raumaufteilung

- **Lichtdurchfluteter Wohnkeller (ca. 83 m² / separater Außenzugang):** Vorraum, Technikraum, zwei helle Schlafzimmer, Garderobe, Treppenaufgang ins Erdgeschoss sowie ein großes, komfortables Badezimmer mit Eckbadewanne und WC. Aufgrund der hervorragenden Lichtverhältnisse voll als Wohnraum nutzbar.

- **Erdgeschoss (ca. 50 m²):** Großzügige, einladende Wohnküche mit gemütlichem Essplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten und auf die ca. 34 m² große, überdachte Terrasse – ideal für entspannte Sommerabende. Für weiteren Stauraum sorgt ein Gartenhaus.

- **Obergeschoss (ca. 50 m²):** Vorraum, zwei behagliche Schlafzimmer mit jeweils eigenem Balkon sowie ein weiteres, geräumiges Badezimmer mit WC.

Nachhaltige Energie & Extrem niedrige Betriebskosten

Das Haus ist energetisch absolut zukunftssicher aufgestellt: Eine moderne Luftwärmepumpe wird von einer Solaranlage unterstützt. Dank der integrierten, leistungsstarken 20-kW-Speicherbatterie belaufen sich die gesamten Energiekosten auf **nur ca. 100,– Euro pro Monat**!

Wichtiger Hinweis zur Übergabe

Die Eigentümerfamilie befindet sich derzeit im Bau eines neuen Eigenheims und wird das

Objekt zum **1. Juni 2027** übergeben. Für den Übergangszeitraum bis zum Auszug ist die Familie bereit, eine angemessene Miete zu zahlen oder diesen Betrag direkt vom Kaufpreis in Abzug zu bringen (Kaufpreis-Refundierung).

Eckdaten & Konditionen

- **Kaufpreis Haus:** € 795.000,–
- **Kaufpreis Pkw-Stellplatz:** € 20.000,–
- **Vermittlungsprovision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- **Energieausweis:** Befindet sich in Erstellung, liegt nächste Woche vor und wird spätestens bei der Legung des Kaufangebots ausgehändigt.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter der Mobilnummer **0650 311 00 02** zur Verfügung

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap