

## Familienparadies nahe der U1 – Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und moderner Ausstattung



IMG\_2762

**Objektnummer: 141/85890**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

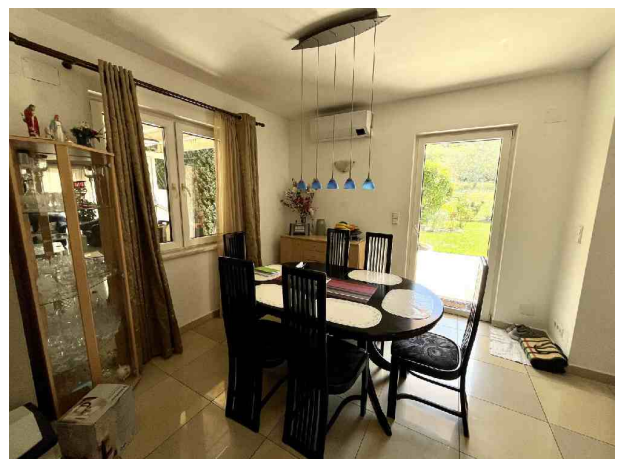
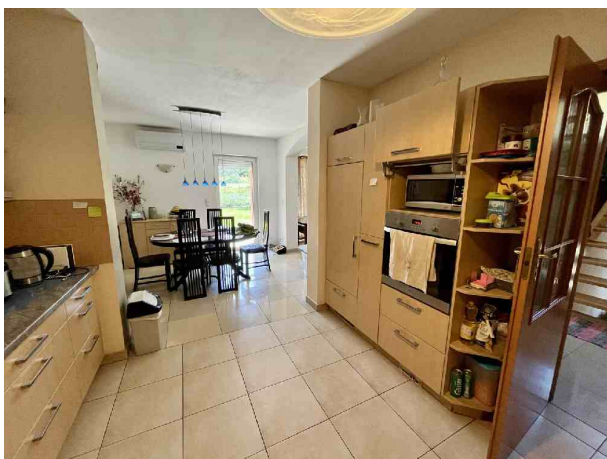
Rustler Immobilientreuhand

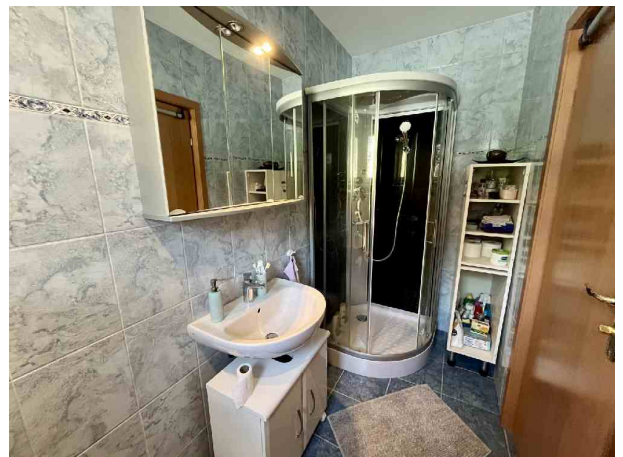
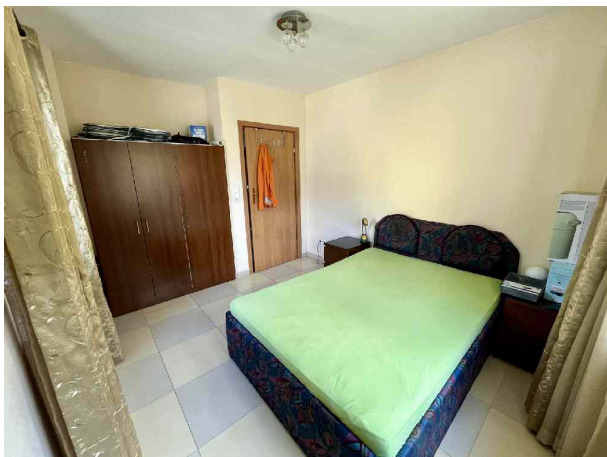
T +43 1 894 97 49682

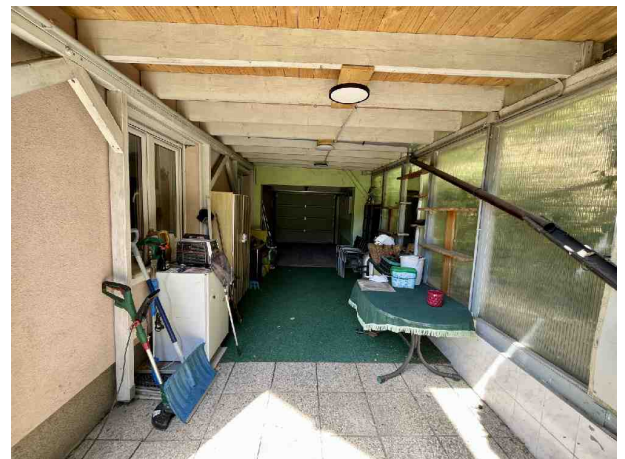
H +43 676 834 34 682

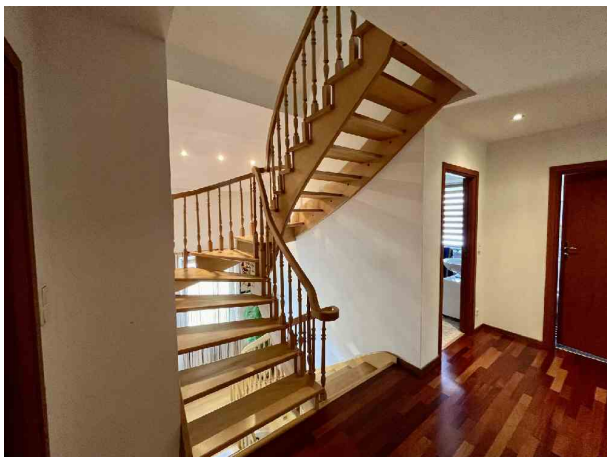
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

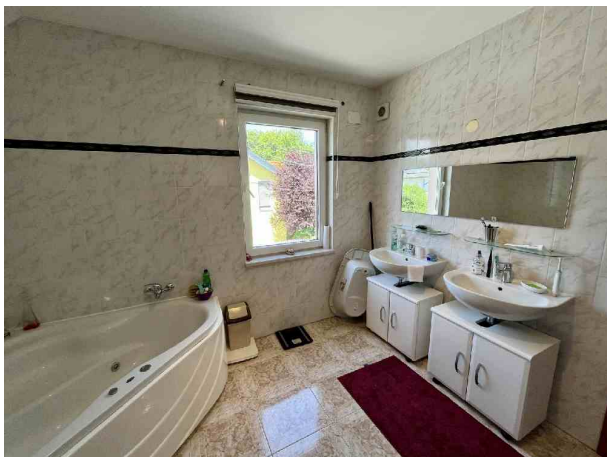


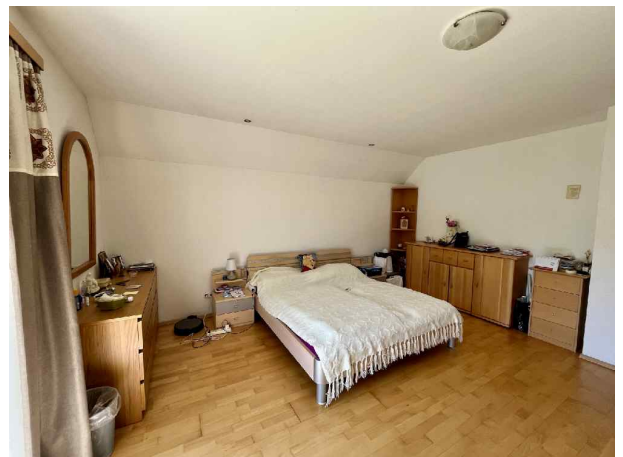
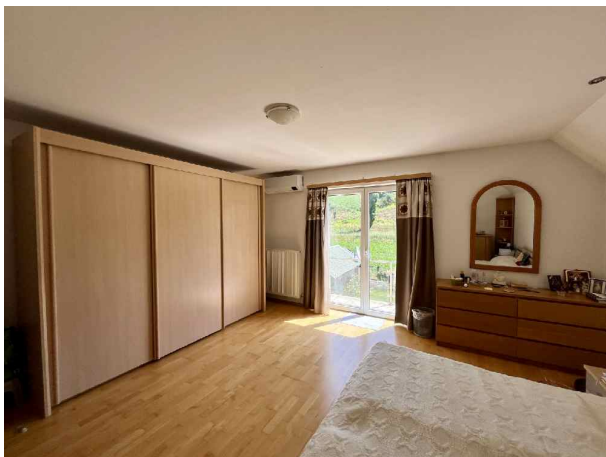


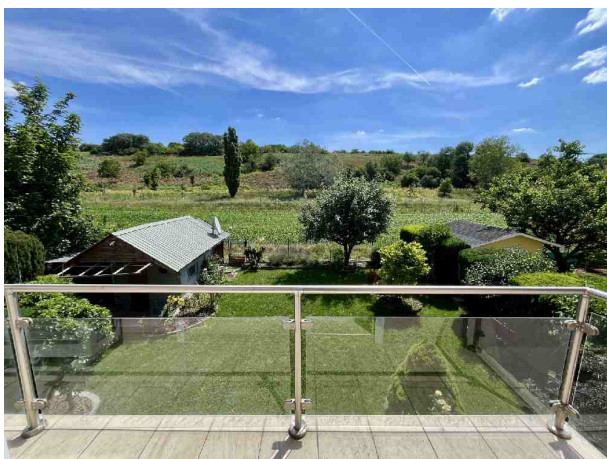


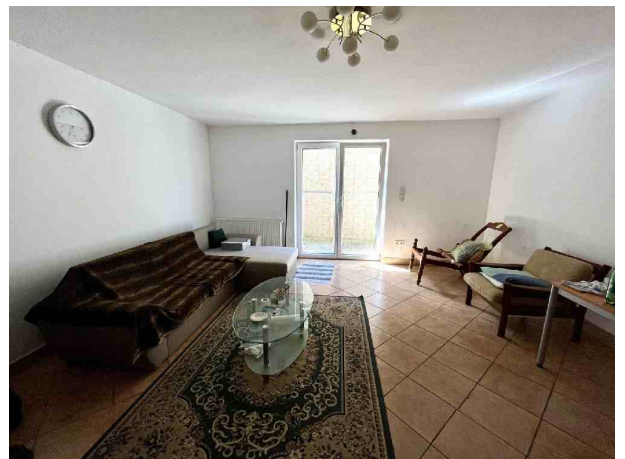


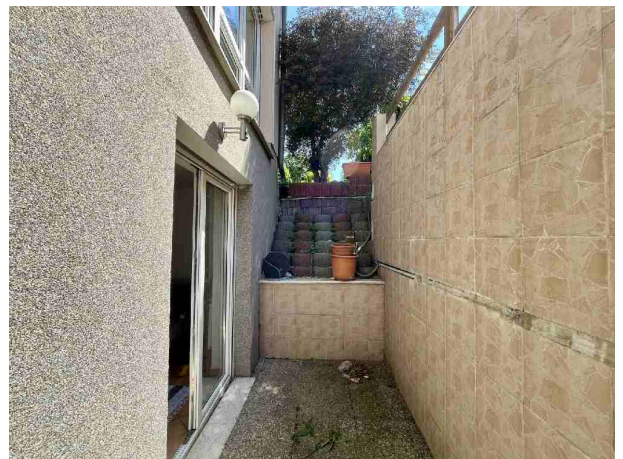
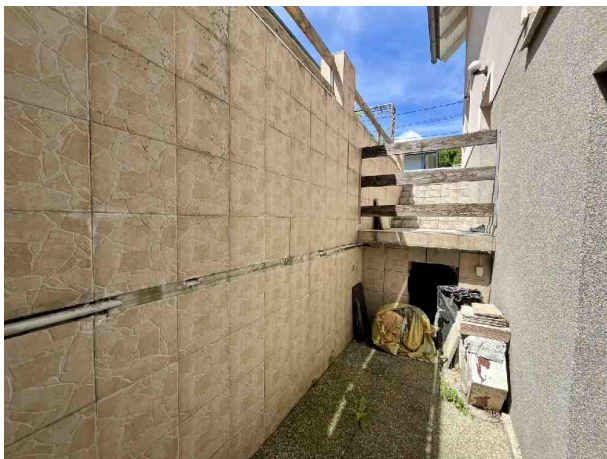


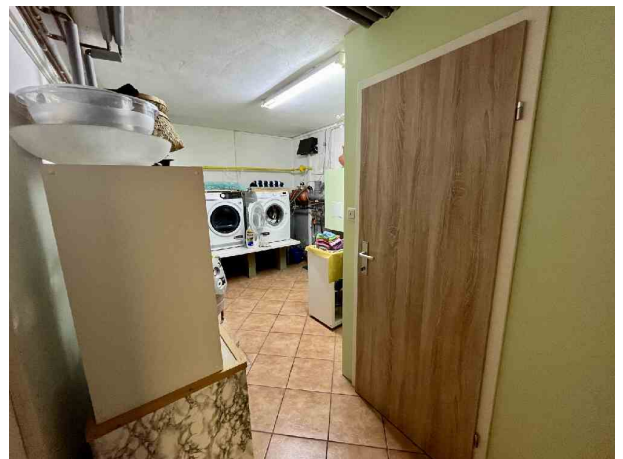
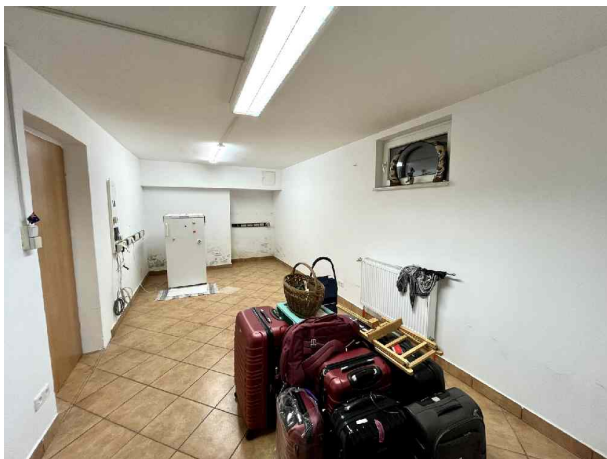


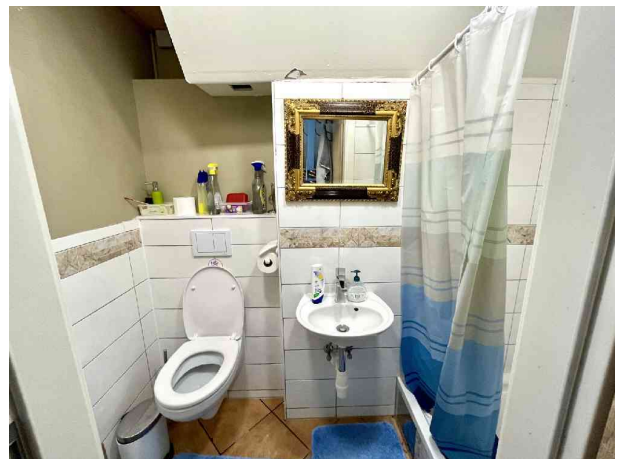
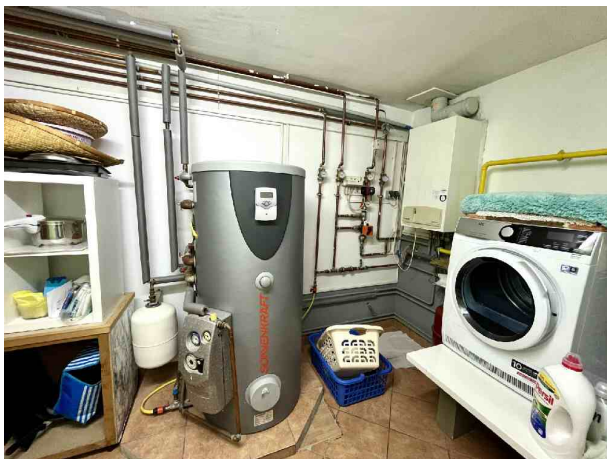


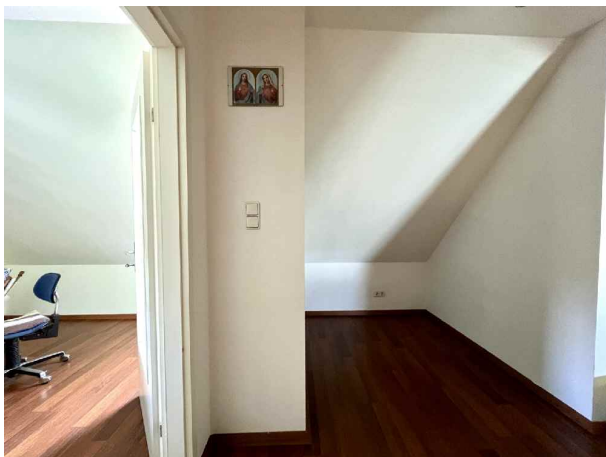












## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2006 errichtete Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Haustechnik und eine familienfreundliche Lage. Auf einer Nutzfläche von ca. 254m<sup>2</sup> (Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>), verteilt auf vier Ebenen, bietet die Immobilie viel Platz für die gesamte Familie und überzeugt mit zahlreichen Ausstattungsdetails, die den Wohnkomfort nachhaltig erhöhen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die durchdachte Raumaufteilung ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss verfügt über ein Vorzimmer, ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen idealen Treffpunkt für Familie und Freunde.

Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein kleiner Fischteich verleiht dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre. Für die Gartenpflege steht ein Bewässerungssystem mit elektrischen Pumpen und manuell programmierbarem Timer zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein praktischer Schuppen ausreichend Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC mit Bidet und Handwaschbecken. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet drei zusätzliche Räume.

Besonderer Wert wurde auf Komfort und Energieeffizienz gelegt. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses sorgt für angenehme Wärme, in den übrigen Wohnräumen wird mit Gas-Etagenheizung geheizt. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine zentrale Staubsaugeranlage mit Anschlusspunkten auf jeder Etage.

Im Jahr 2024 wurden sämtliche Rollläden auf ein modernes Smart-Home-System umgerüstet. Die Steuerung erfolgt bequem per App oder über die beiden vorhandenen Fernbedienungen.

Ebenfalls im Jahr 2024 wurde eine moderne Klimaanlage installiert. Diese sorgt im Wohnzimmer, in allen drei Schlafzimmern des Obergeschosses sowie in einem Zimmer des Dachgeschosses für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen.

Die Liegenschaft wird teilmöbliert übergeben. Die genaue Möblierung wird im Zuge der Kaufabwicklung nach Vereinbarung festgelegt.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur U1-Station, die eine schnelle und komfortable Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und weitere Bezirke ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, familienfreundlichem Umfeld und ruhiger Wohnatmosphäre macht diesen Standort besonders attraktiv.

## **Highlights auf einen Blick**

- ) Baujahr 2006
- ) Nutzfläche ca. 254 m<sup>2</sup>
- ) Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- ) Grundstücksfläche ca. 450 m<sup>2</sup>
- ) Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- ) 3 Räume im Keller
- ) 4 Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Zimmer
- ) 2 Räume im Dachgeschoss
- ) Terrasse und gepflegter Garten
- ) Fischteich und Gartenhaus/Schuppen
- ) Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- ) Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer im Obergeschoss
- ) Zentrale Staubsaugeranlage mit Anschlüssen auf jeder Ebene
- ) Smart-Home-Rollläden (neu 2024) mit App-Steuerung und Fernbedienungen
- ) Samsung Klimaanlage (neu 2024) im Wohnzimmer, in allen Schlafzimmern des Obergeschosses sowie in einem Zimmer des Dachgeschosses
- ) Automatisierte Gartenbewässerung mit elektrischen Pumpen und Timerfunktion
- ) Teilmöblierte Übergabe nach Vereinbarung
- ) Nähe zur U1 U-Bahn-Station

## **Kaufpreis und Nebenkosten**

- ) Kaufpreis: € 749.000,-
- ) Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- ) Energieausweis: Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird nach Fertigstellung nachgereicht.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.