Traumhaftes Haus mit großem Garten und herrlichem Grünblick in zentraler Lage, Baujahr 2013, 2 Geschosse + Wohnkeller, Garage, Fitnessraum, Gersthof, Linie 41!



Objektnummer: 7053

Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	5.500,00 €
Kaltmiete (netto)	4.700,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	500,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

















































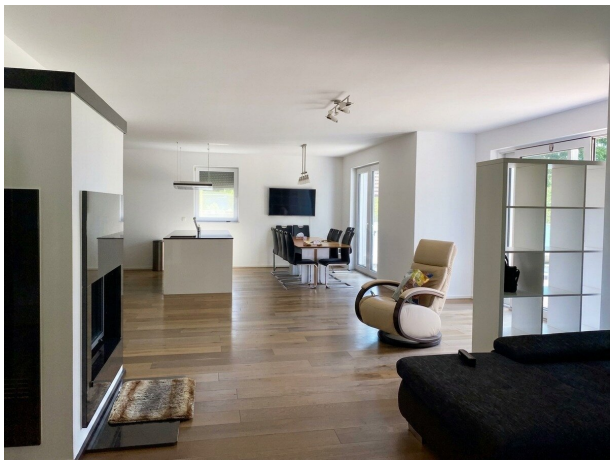
















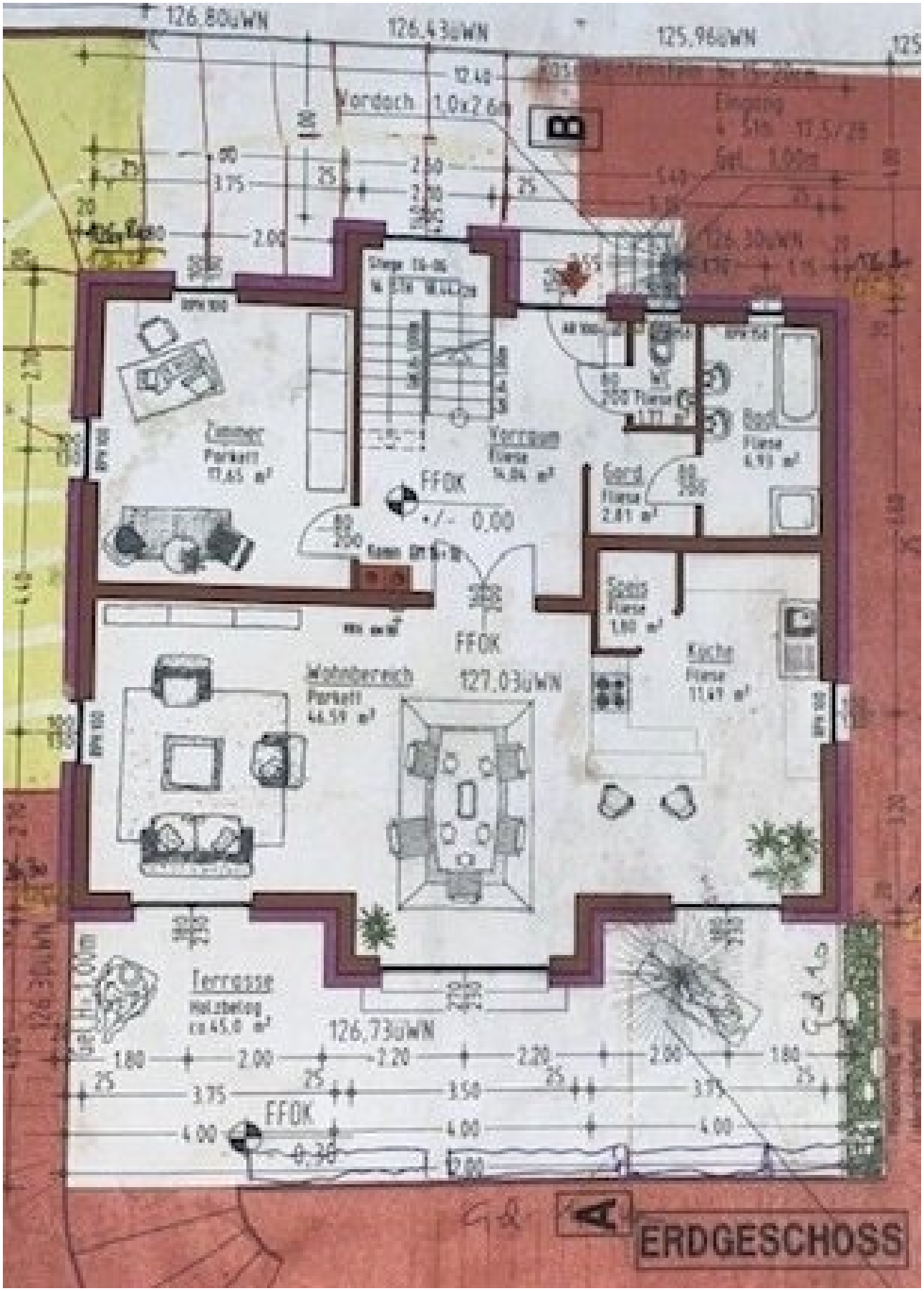


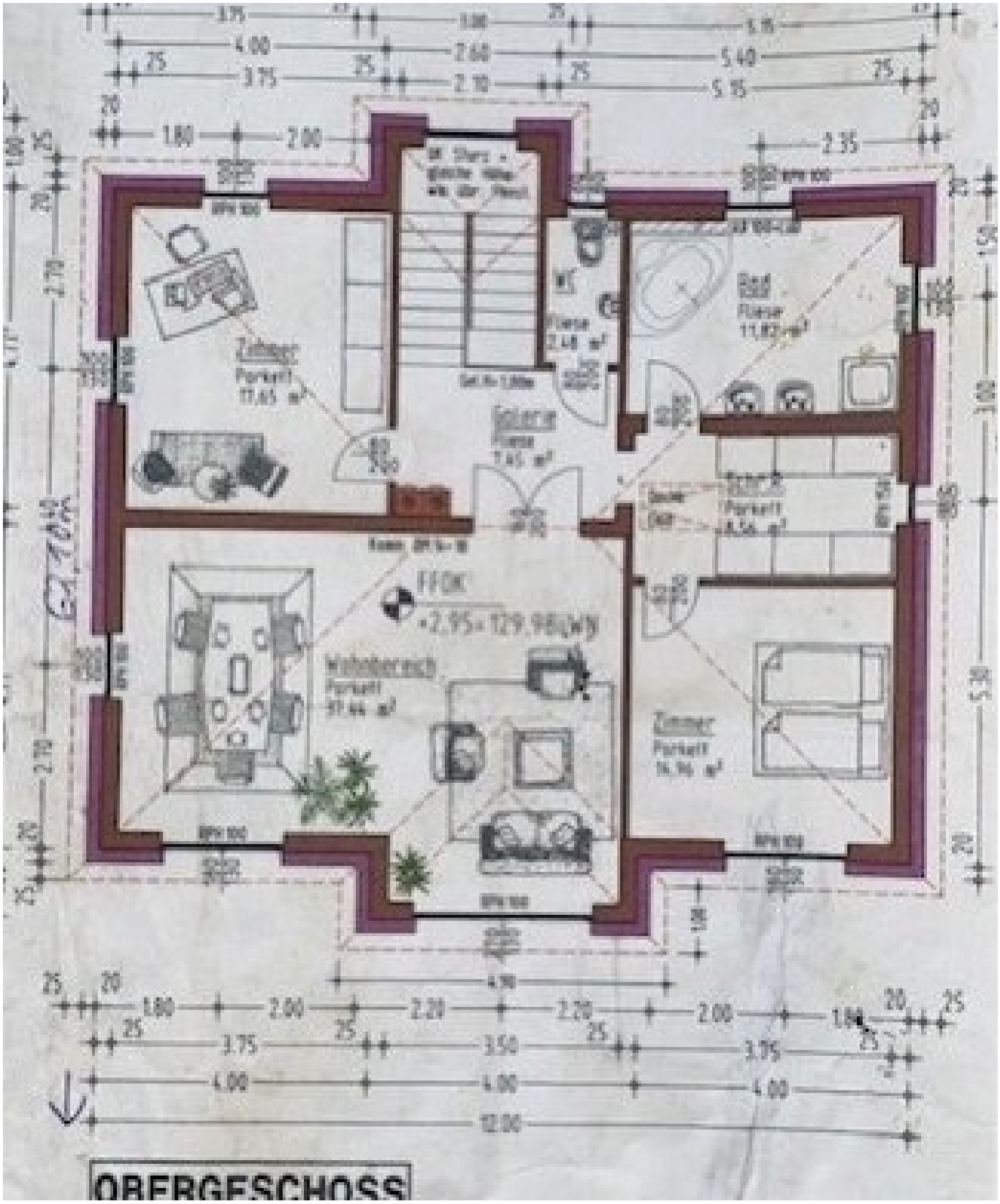


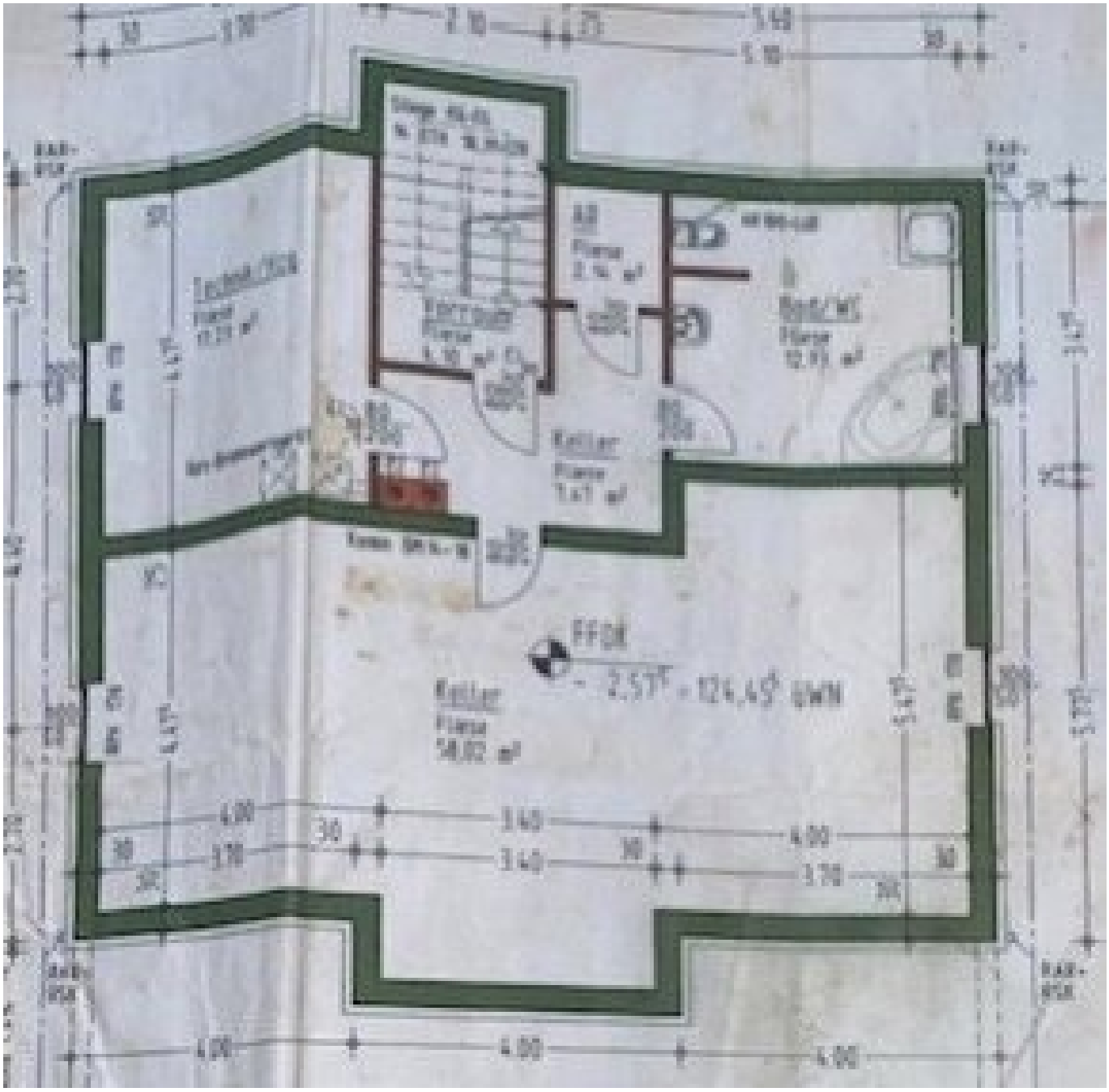


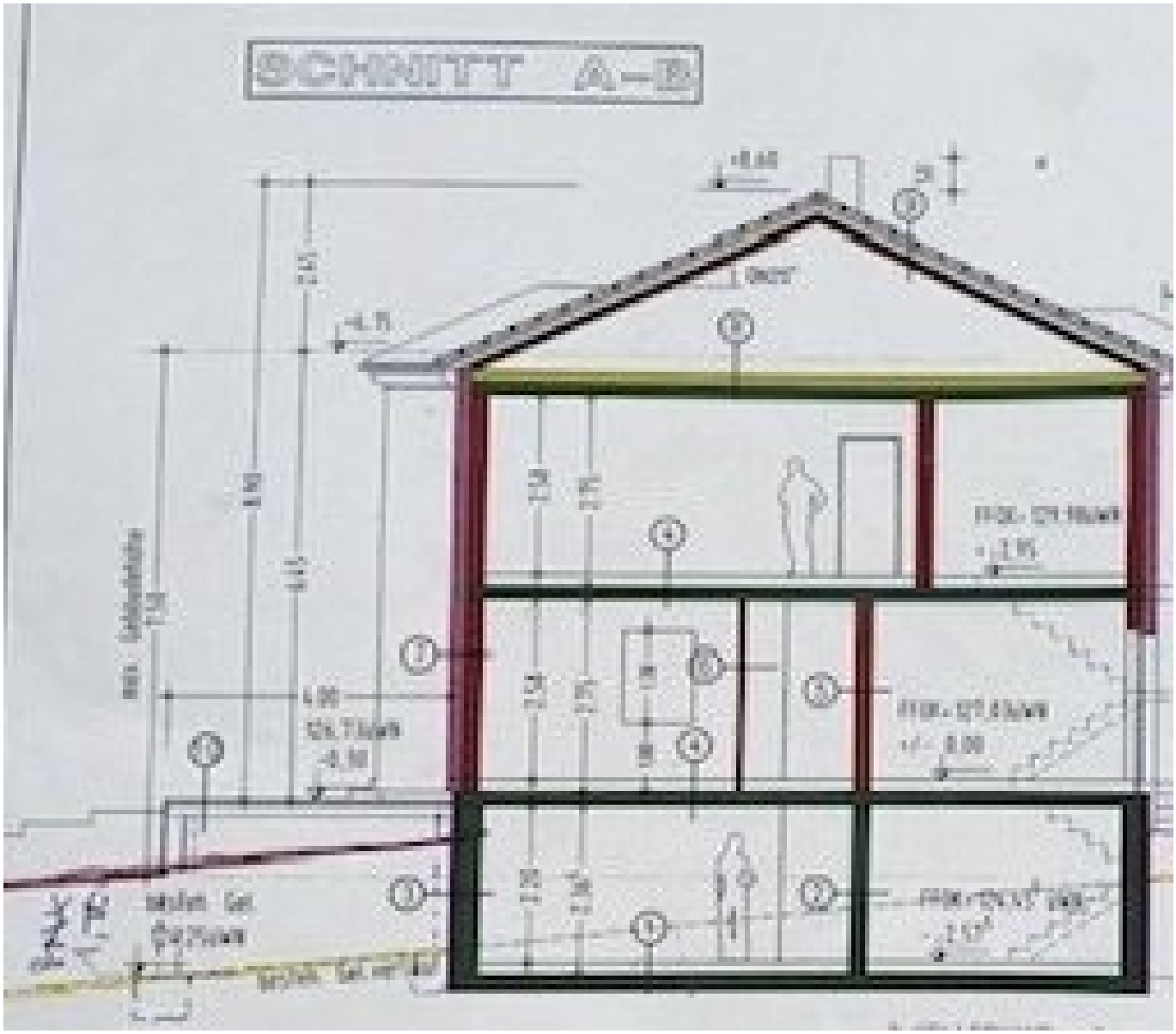





126.80üWN
126.43üWN
125.96üWN
Vordach 1,0x2,6m
Eingang
Zimmer
Parkett
17,65 m²
Vorraum
Fliese
14,84 m²
Bad
Fliese
6,93 m²
Gard.
Fliese
2,81 m²
FFOK
+/- 0,00
Sauna
Fliese
1,80 m²
Küche
Fliese
11,49 m²
FFOK
127.03üWN
Wohnbereich
Parkett
44,59 m²
Terrasse
Holzbelag
ca 45,0 m²
126,73üWN
FFOK
-0,30
ERDGESCHOSS


Zimmer
Parkett
17,65 m²
Bad
Fliesen
11,82 m²
Wohnzimmer
Parkett
37,44 m²
Zimmer
Parkett
14,96 m²
OBERGESCHOSS


Keller
Fläche
54,02 m²
FFOK
- 2,57 = 124,45 üNN
4,00
3,40
3,70


SCHNITT A–B

Objektbeschreibung

In herrlicher Grünruhelage, nahe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark, befindet sich dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus in einem ca. 1.084 m² großen, liebevoll angelegten Garten. Das im Jahr 2013 errichtete Haus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, den neuwertigen Zustand und seine durchdachte Architektur.

Das Haus erstreckt sich über zwei Obergeschosse sowie einen ausgebauten Wohnkeller und bietet außergewöhnlich viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die großzügige Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, für die Verbindung von Wohnen und Homeoffice oder auch für mehrere Generationen.

Herzstück des Hauses sind zwei große Wohnbereiche mit jeweils einer Küche. Darüber hinaus stehen drei Schlafzimmer, drei Bäder, drei WCs sowie ein Wirtschaftsraum und ein Heizraum zur Verfügung. Mehrere Abstellräume.

Beeindruckend sind auch die großzügigen Außenflächen: Drei Terrassen bieten zu jeder Tageszeit sonnige oder schattige Plätze. Der große Garten vermittelt das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen. Die Gartenpflege wird vom Eigentümer übernommen, sodass Sie die grüne Oase unbeschwert genießen können.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine moderne Brennwerttherme, Fußbodenheizung, eine Garage, eine Homekino, sowie ein eigener Fitnessraum.

Sehr guter Energiewert. Heizwärmebedarf: kWh/m²a: 20. Klasse A. fGEE 0,68. Klasse A+

Die Lage zählt zu den schönsten Wohnlagen Wiens. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Gleichzeitig ist die Straßenbahnlinie 41, die direkt ins Wiener Stadtzentrum führt, auch zu Fuß erreichbar.

Dieses Haus verbindet auf einzigartige Weise großzügiges Wohnen mit höchstem Wohnkomfort in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens. Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die die Ruhe und die Natur lieben und dennoch die Vorzüge der Stadt nicht missen möchten.

Wegen Fragen oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: 0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: 0699/11306746.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.