Urbane Grünoase: Haus auf Eigengrund mit traumhaften Garten



Objektnummer: 18742

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m²
Nutzfläche:	98,36 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	23,64 m²
Heizwärmebedarf:	82,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann

hierwohnich Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien







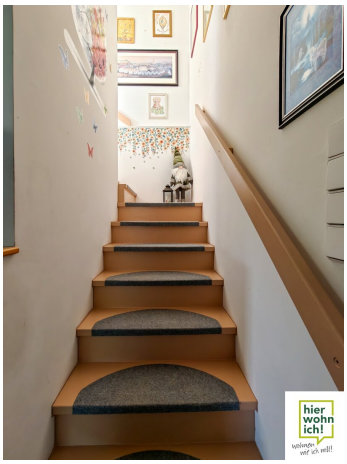







RITZENHOFF
Coffee











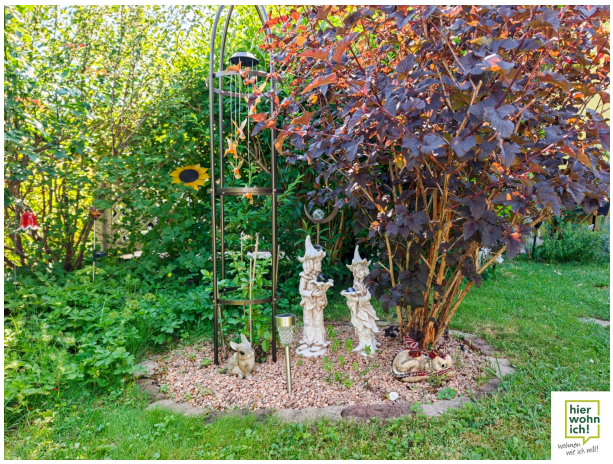






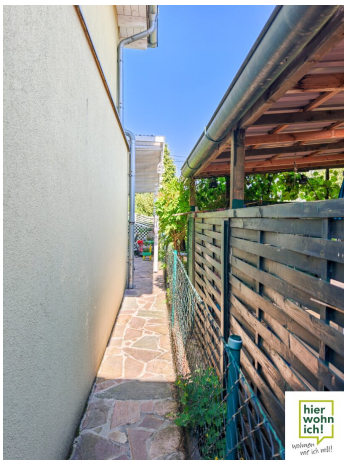






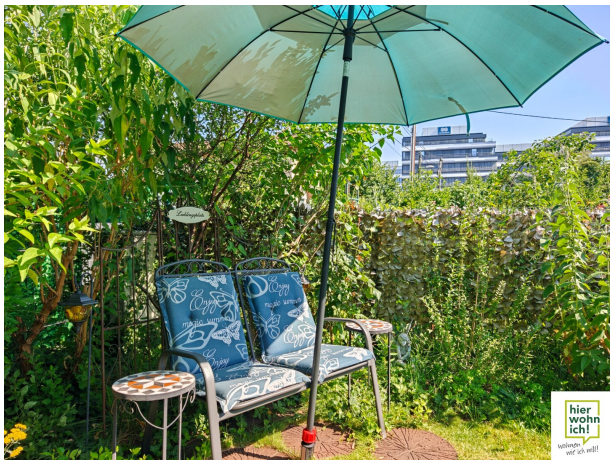




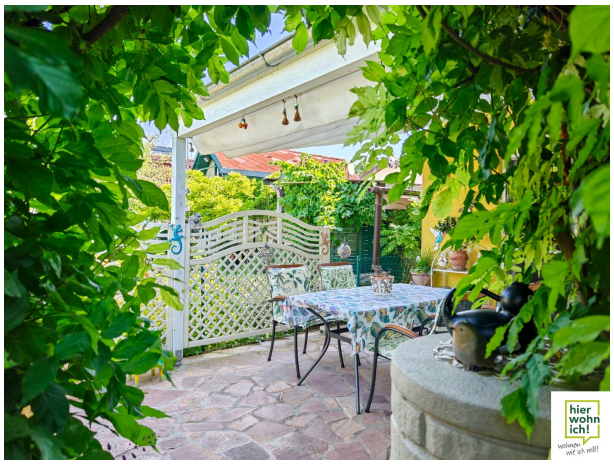












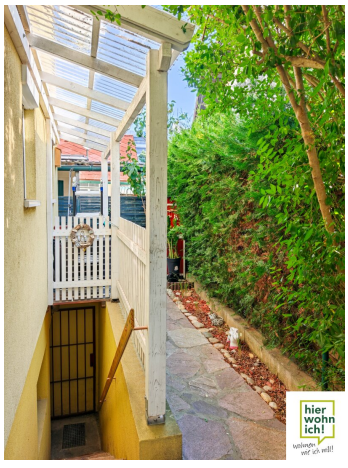




















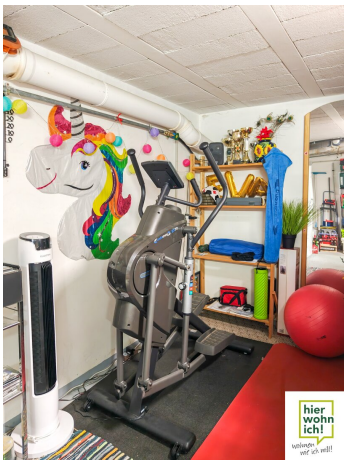

LOCKER
BLEIBEN
DU MUSST.











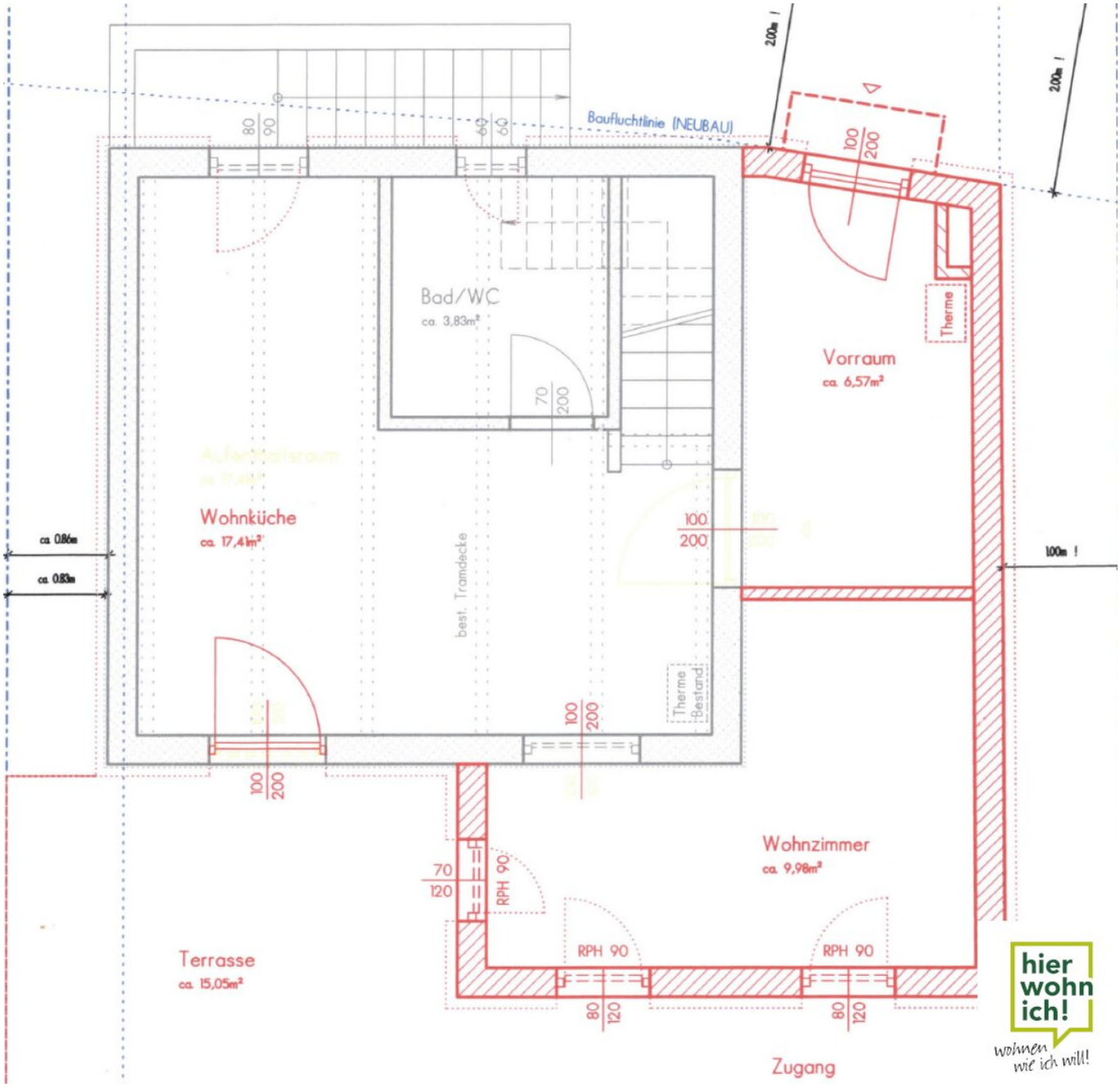

Einhell
bugatti
IKEA

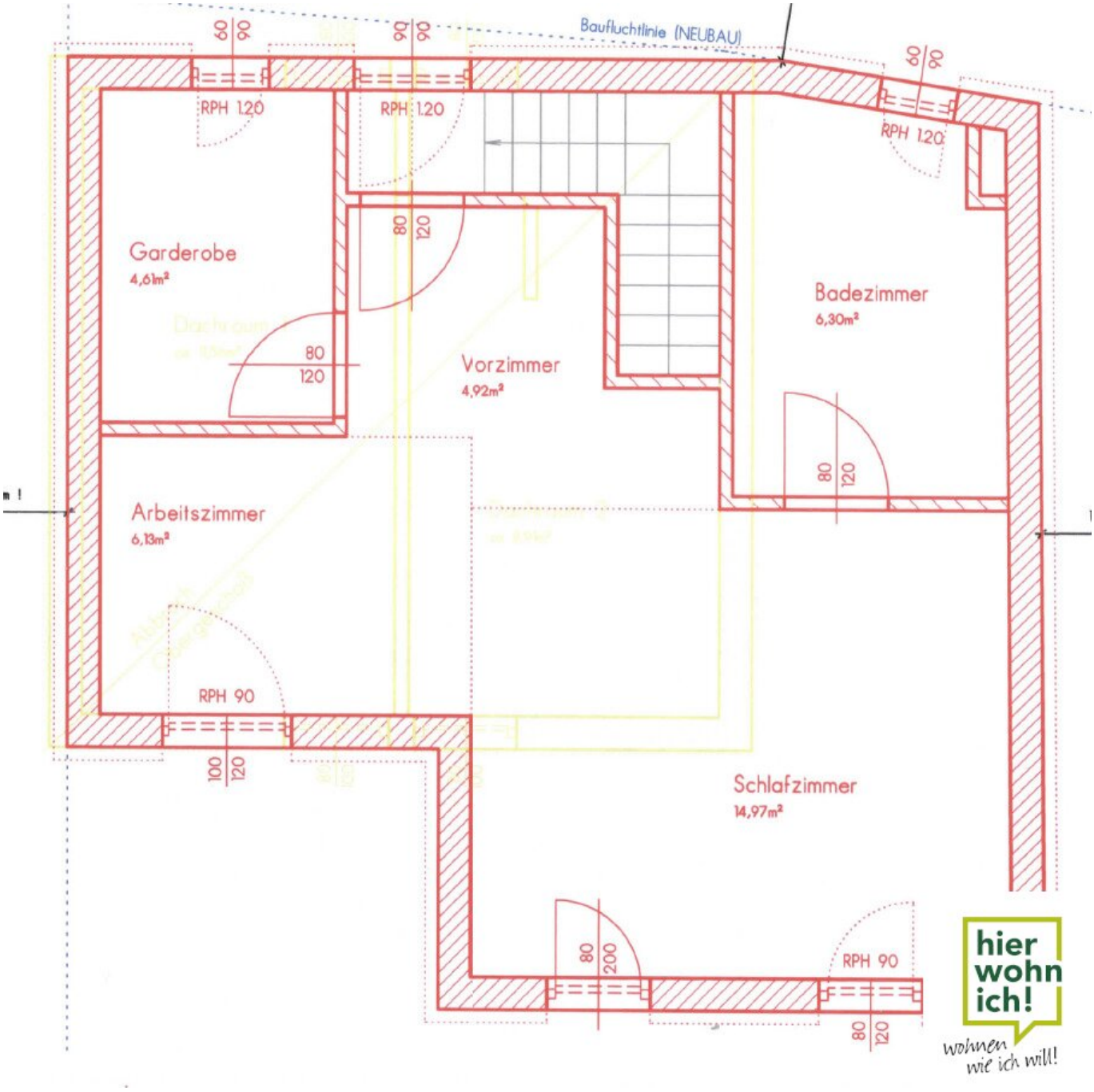


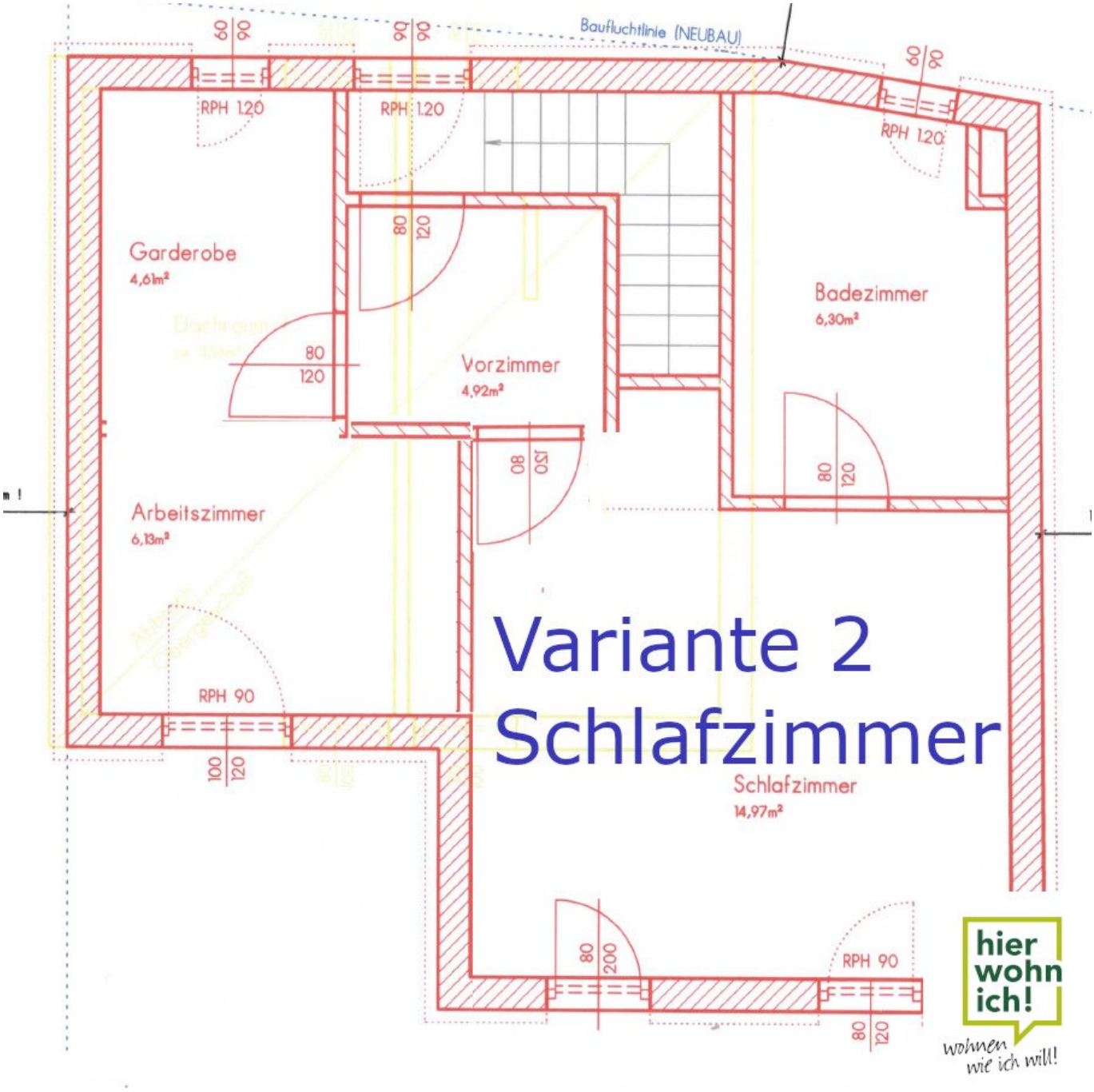




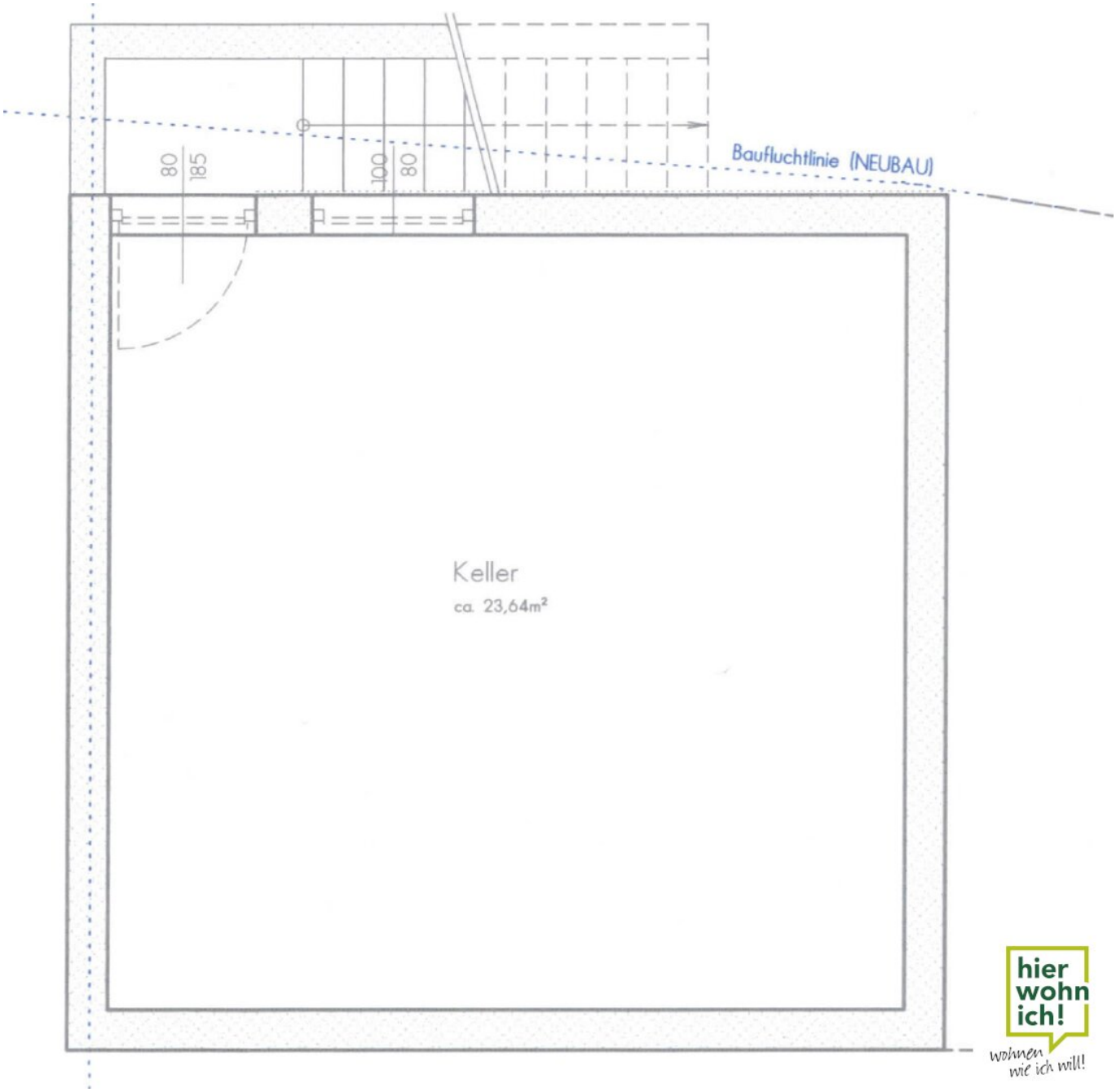



Baufluchtlinie (NEUBAU)
200m !
200m !
100m !
Bad/WC
ca. 3,83m²
Vorraum
ca. 6,57m²
Therme
Wohnküche
ca. 17,41m²
ca. 0,86m
ca. 0,83m
best. Tramdecke
Therme Bestand
Wohnzimmer
ca. 9,98m²
RPH 90
RPH 90
RPH 90
Terrasse
ca. 15,05m²
Zugang
80
90
60
60
100
200
70
200
100
200
100
200
100
200
70
120
80
120
80
120
hier wohn ich!
wohnen wie ich will!


Baufluchtlinie (NEUBAU)
60 90
90 90
60 90
RPH 120
RPH 120
RPH 120
Garderobe
4,61m²
80 120
80 120
Vorzimmer
4,92m²
Badezimmer
6,30m²
80 120
Arbeitszimmer
6,13m²
RPH 90
100 120
Schlafzimmer
14,97m²
80 200
RPH 90
80 120
hier wohn ich!
wohnen wie ich will!



hier wohn ich!
wohnen wie ich will!



hier wohn ich!
wohnen wie ich will!

Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem privaten Rückzugsort im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen? Dieses liebevoll gepflegte, zweistöckige Wohnhaus im beliebten Kleingartenverein **"Gartenfreunde Pottendorf"** bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, **ganzjähriges Wohnen auf EIGENGRUND** zu realisieren.

Ob für Singles, Paare oder als exklusives Wochenenddomizil für Naturliebhaber – hier ziehen Sie ein und genießen sofort Lebensqualität auf höchstem Niveau!

Die Highlights auf einen Blick

- **Eigengrund statt Pacht:** Sichere Investition in die Zukunft – das Grundstück gehört ganz Ihnen.
- **Modernisiert & Einzugsbereit:** Ursprünglich 1985 massiv erbaut, wurde das Haus 2011 umfassend saniert und durch einen stilvollen Zu- und Ausbau in Holzriegelbauweise erweitert.
- **Nachhaltige Haustechnik:** Brandneue **Daikin-Luftwärmepumpe (2024)** für effizientes Heizen und Kühlen sowie ein neuer **100-Liter-Warmwasserspeicher (2025)**.
- **Traumhafter Garten:** Wunderschön gepflegte Anlage mit mediterranem Urlaubsflair und eigenem, **kleinen Pool.**
- **Haus unterkellert:** Der solide Beton-Keller bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Objektbeschreibung & Raumaufteilung

Das Haus besticht durch seinen gepflegten, soliden Zustand und eine kluge Raumaufteilung auf zwei Etagen (zzgl. Keller):

- **Erdgeschoss:** Hier befindet sich das Herzstück des Hauses – eine voll ausgestattete, traumhafte Wohnküche, die den vorhandenen Platz perfekt nutzt, ein Eckzimmer, ideal für Homeoffice, Bad (inkl. WC) sowie der Zugang zur gemütlichen Terrasse.
- **Obergeschoss:** Ein großzügiger, multifunktionaler Wohn- und Schlafbereich. Dank zahlreicher Fenster präsentiert sich dieser Raum wunderbar lichtdurchflutet. Ein eigenes, praktisches Badezimmer auf dieser Etage sowie eine separate Garderobe runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

- Das große Zimmer im OG würde sich auch in zwei getrennte Zimmer teilen lassen (zB um ein Kinderzimmer zu realisieren).

Ihr privates Urlaubsparadies: Der Garten

Das liebevoll gestaltete, **240 m² große Grundstück** ist ein echtes Highlight für Genießer. Wenn Sie den Garten betreten, umgibt Sie sofort ein mediterranes Flair: Der Duft von Lavendel und Rosmarin, wunderschöne Sukkulenten und ein großer, dichter Pflanzenbogen schaffen eine harmonische Wohlfühloase.

Eine eigene Terrasse mit gemütlicher Sitzgelegenheit bietet den perfekten Platz für schattige Ruhepausen oder Grillabende mit Freunden. Das absolute Highlight für die heißen Sommermonate ist der **große Aufstellpool**, der formschön in den Garten integriert ist und für die perfekte Abkühlung sorgt.

Ausstattung & Sicherheit

- **Heizung & Kühlung:** Die Beheizung erfolgt modern und kosteneffizient über Heizkörper mittels der neuen Daikin-Luftwärmepumpe (2024). Im Sommer sorgt das System für angenehm kühle Räume.

- **Fenster & Beschattung:** Alle Fenster sind mit handbetriebenen Außenrollläden ausgestattet.

- **Sicherheitspaket:** Ein umfassendes, modernes Alarmsystem inklusive Fenstermeldern, Glasbruchmeldern und Bewegungsmeldern garantiert Ihnen ein rundum sicheres Wohngefühl.

- **Zustand:** Die Elektroinstallationen und die gesamte Substanz sind in einem einwandfreien, voll funktionstüchtigen Zustand.

Lage & Infrastruktur: Perfekte urbane Anbindung

Das Haus besticht durch seine hervorragende Lage im **Mittelweg (KGV Gartenfreunde Pottendorf) in 1120 Wien Meidling**. Hier verbindet sich die absolute Ruhe einer geschlossenen Kleingartensiedlung mit der erstklassigen Infrastruktur der Bundeshauptstadt.

- **Öffentliche Verkehrsmittel (Öffis):** In Gehweite bzw. unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Stationen der **U6 (Tscherttegasse 500 Meter / Am Schöpfwerk)**. Zudem ist der wichtige Verkehrsknotenpunkt **Bahnhof Meidling** (S-Bahn, Fernzüge, U6, Badner Bahn und diverse Buslinien wie 16A, 62A) rasch erreichbar. Sie sind in nur

ca. 15–20 Minuten direkt im Wiener Stadtzentrum!

- **Nahversorgung & Alltag:** Supermärkte (u.a. Billa, Hofer, Lidl), Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umkreis. Für ausgiebige Shoppingtouren lädt die nahegelegene Meidlinger Hauptstraße ein.

- **Freizeit & Erholung:** Neben der eigenen Gartenoase liegt das weitläufige **Erholungsgebiet Wienerberg** quasi vor der Haustür. Es bietet fantastische Laufstrecken, Radwege, Teiche und Natur pur mitten in der Stadt.

- **Autobahnanbindung:** Über die Triester Straße oder Altmannsdorfer Straße haben Sie eine blitzschnelle Anbindung an die Südautobahn (A2) und die Südosttangente (A23).

Äußerst wirtschaftlich: Die Betriebskosten im Überblick

Dank modernster Technik und der hervorragenden Organisation des Vereins sind die monatlichen Fixkosten bemerkenswert niedrig und transparent:

Kosten	Betrag / Monat	Details
Strom	€ 200,00	**Inklusive** Heizen, Kühlen, Warmwasser & Poolbetrieb!
KGV-Beitrag	€ 55,00	Inkl. Wasser, Wegeerhalt, Schneeräumung, Beleuchtung & Verein
Müllgebühr	€ 54,00	Gemeinde Wien
Grundsteuer	€ 14,00	Anteilig für den Eigengrund
GESAMT	**ca. € 323,00**	**Ein günstiger Erhaltungsaufwand für ein ganzes Haus!**

Fazit: Ein seltener Glücksgriff auf dem Wiener Immobilienmarkt! Koffer packen, einziehen und das Leben im eigenen Garten samt Pool und modernster Technik genießen.

Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit! Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

hierwohnich Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap