

# Energieeffizientes Holzhaus mit Charme & Pool



Haus

**Objektnummer: 2142/22041**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Algenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	108,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

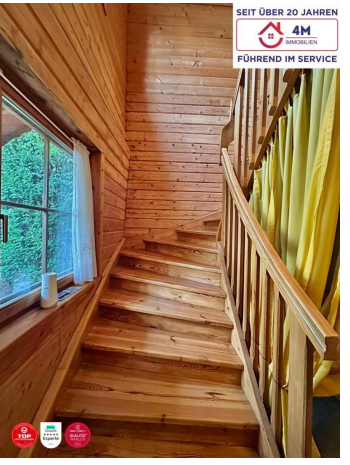
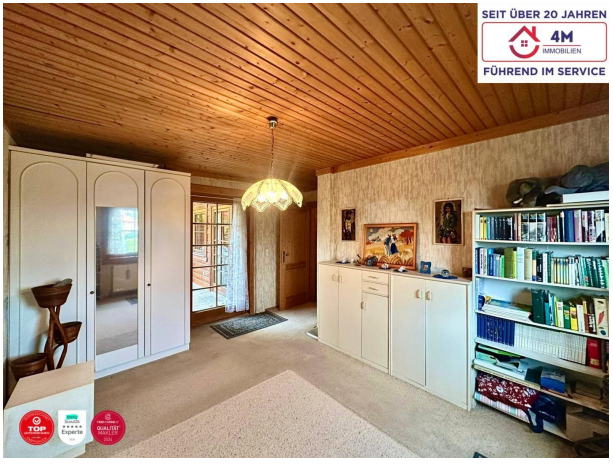
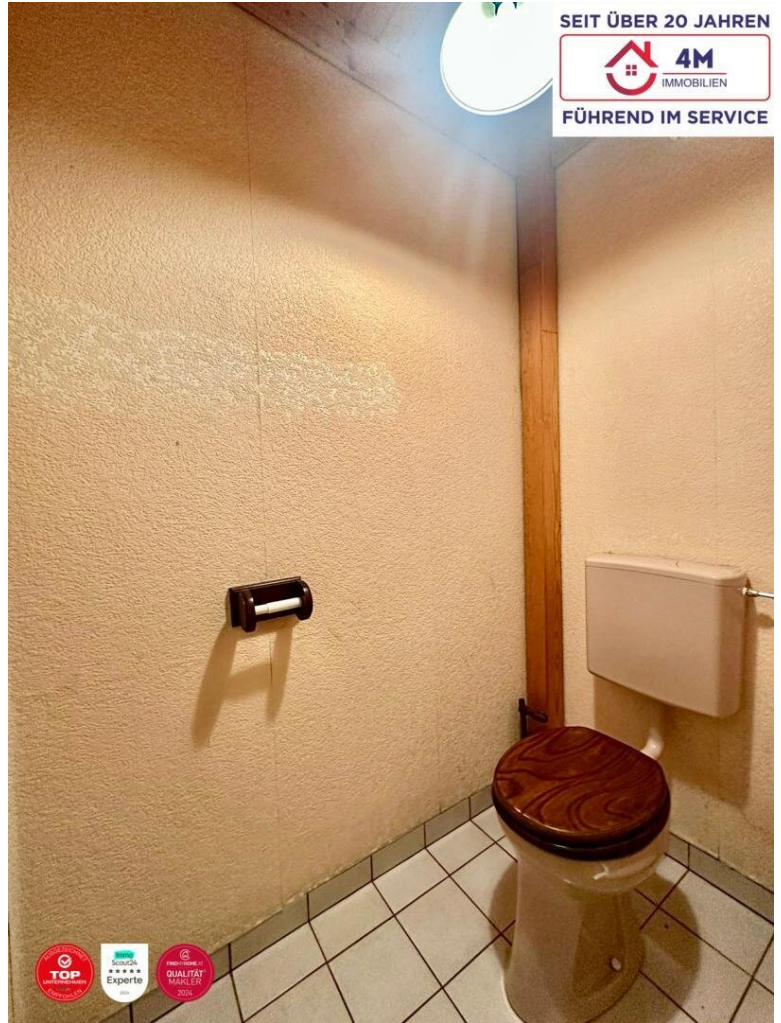


**Vivien Hartwig**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG







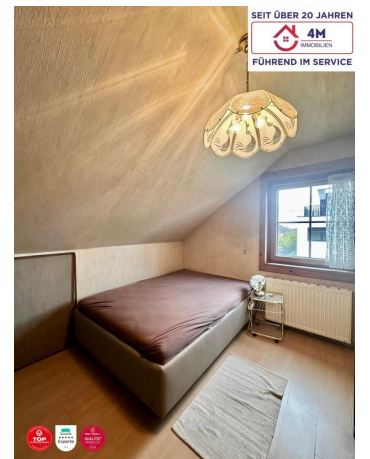
SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

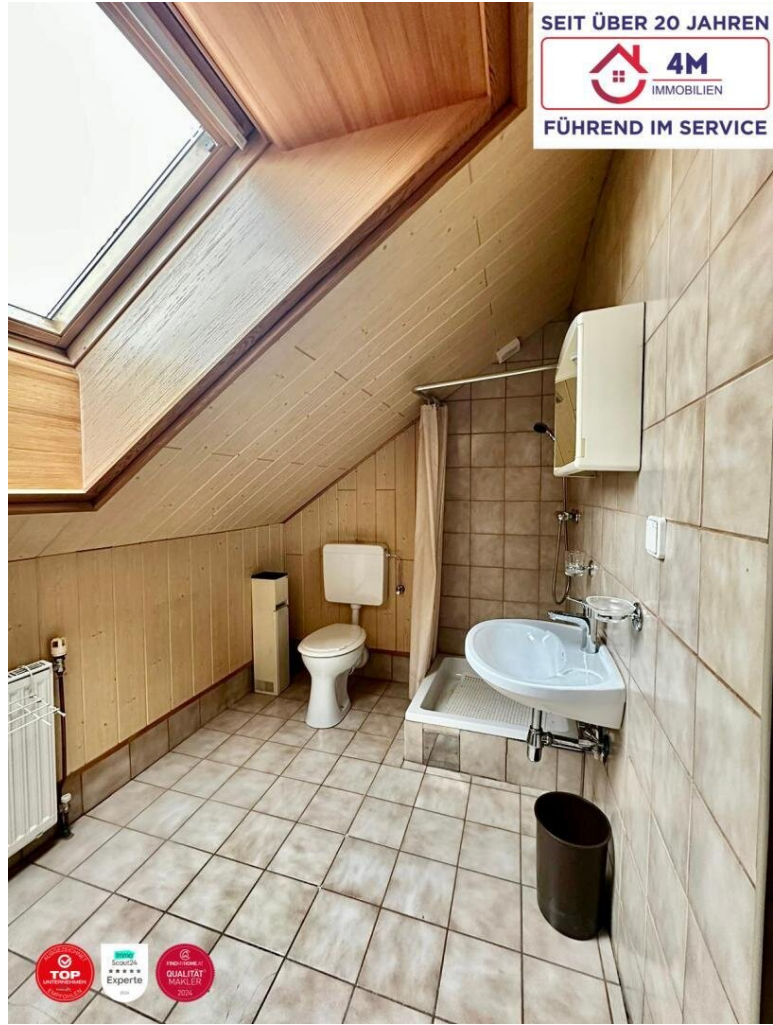


SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE

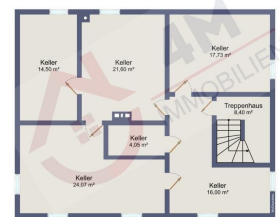
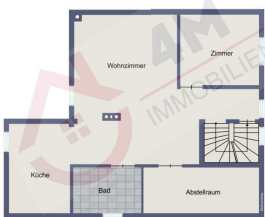
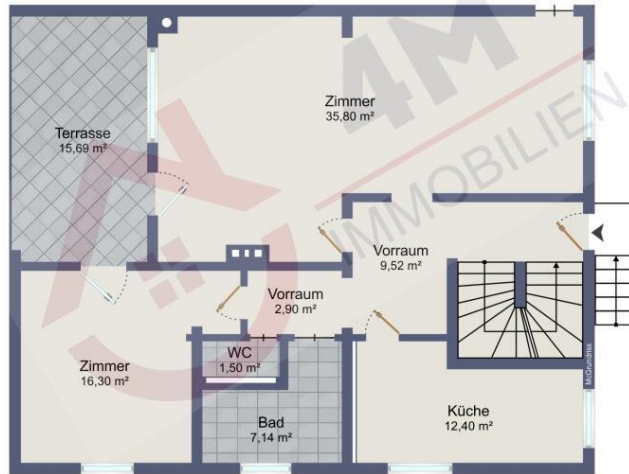


SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE









## Objektbeschreibung

Holzhaus mit Charme & Pool – jetzt entdecken!

Dieses charmante Holzhaus aus hochwertiger Fichte überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 181 m<sup>2</sup> und schafft ein warmes, natürliches Wohngefühl. Die idyllische und sonnige Lage macht die Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für all jene, die Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen zu schätzen wissen.

Bereits beim Eintreten gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer zur Verfügung. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur etwa 16 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Von hier aus eröffnet sich der ruhige Gartenbereich, der zum Entspannen und Sonnen einlädt. Ein besonderes Highlight bildet der private Pool sowie der eigene Brunnen, die dem Grundstück einen exklusiven Charakter verleihen.

Über das zentrale Stiegenhaus erreicht man das Obergeschoss, in dem – wie auch im Erdgeschoss – alle Räume bequem zentral begehbar sind. Neben der stilvollen Holzterasse befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Fenster. Das helle Wohnzimmer bietet einen offenen Blick in die angrenzende Küche und eröffnet einen schönen Ausblick in den Garten. Der Kellerbereich ergänzt das Raumangebot mit zwei großzügigen Lagerräumen sowie einem praktischen Büroraum.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Eine nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und diverse Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Schlafzimmer
- Wohnzimmerbereich
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- Terrasse

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Wohnzimmerbereich
- Küche

- Bad mit Dusche und Toilette
- Abstellraum

#### Ausstattung:

Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben und ist mit Fliesen sowie maßgefertigten Holzmöbeln ausgestattet. Die Wohnküche ist offen gestaltet und verfügt über Ofen, Kochherd und Kühlschrank.

Das Haus besitzt ein klassisches Satteldach, einen ca.110m<sup>2</sup> großen Keller sowie eine Gasheizung. Beide Badezimmer sind mit Fenstern versehen, die für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgen. Das Haus verfügt außerdem über eine vollständig installierte Lampenbeleuchtung. Zur Immobilie gehören zwei praktische Stellplätze, die komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit alle Möbelstücke entfernen zu lassen.

#### Transport:

- Vom Algenweg 48 zu Fuß zur U2-Station (Aspernstraße oder Seestadt). Mit der U2 Richtung Karlsplatz können Sie bis zur Innenstadt fahren.
- Es befindet sich eine Bushaltestelle mit dem Namen „Algenweg“ (Bus 24A), die 6 Gehminuten vom Haus entfernt ist.

#### VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie überzeugen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter [hartwig@4m-immo.at](mailto:hartwig@4m-immo.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.750m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.750m

### **Sonstige**

Bank <3.250m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.250m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap