

Chalet-Feeling mitten in Donaufeld - Naturstamm-Blockhaus mit Sauna, Kamin und Garten



Objektnummer: 7191/284

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	136,40 m ²
Nutzfläche:	136,40 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	219,00 m ²
Keller:	64,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	20,00 €
Infos zu Preis:	

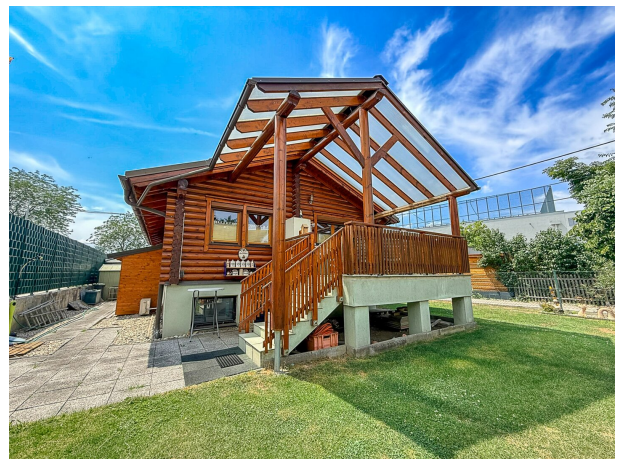
Die Verwaltungskosten liegen ca. bei EUR 400 im Jahr.

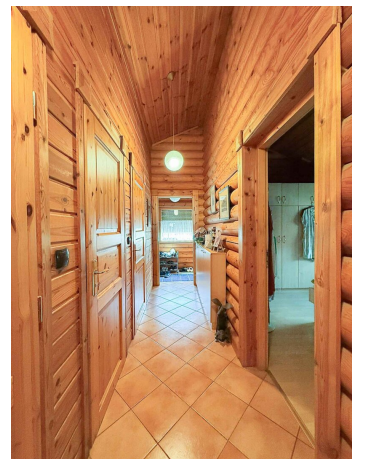
Provisionsangabe:

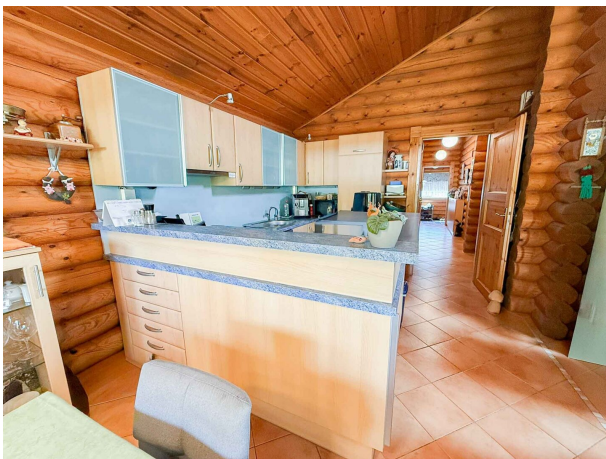
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



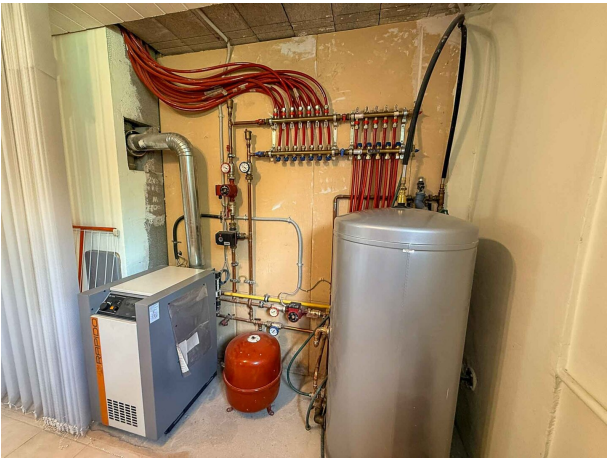


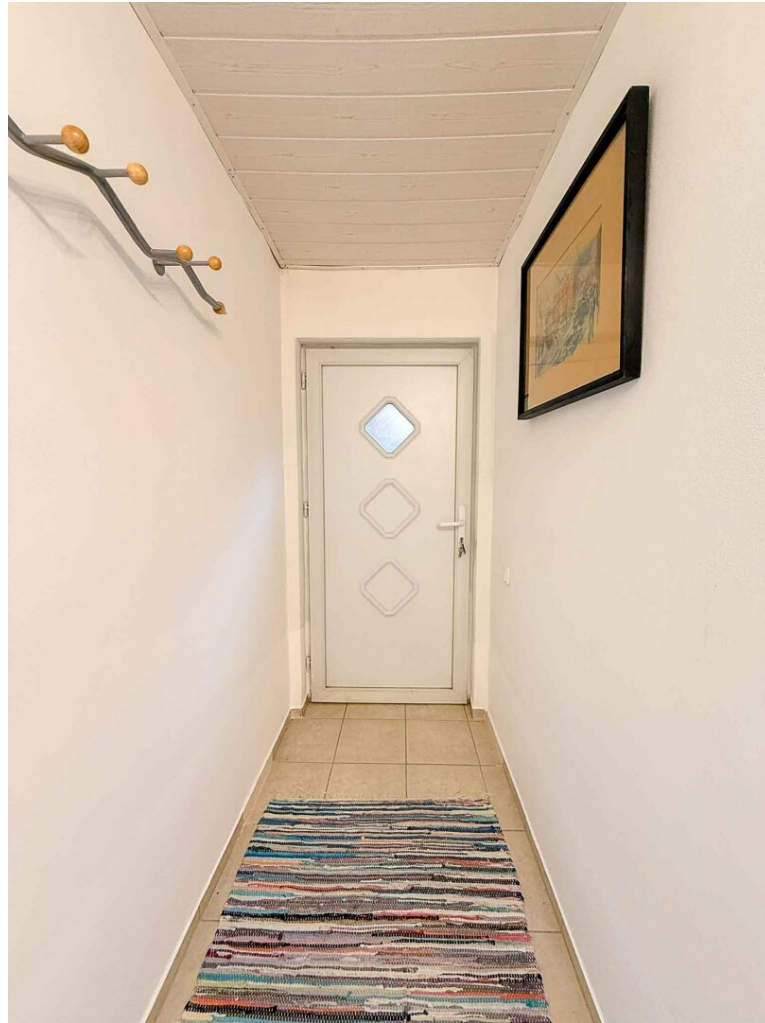


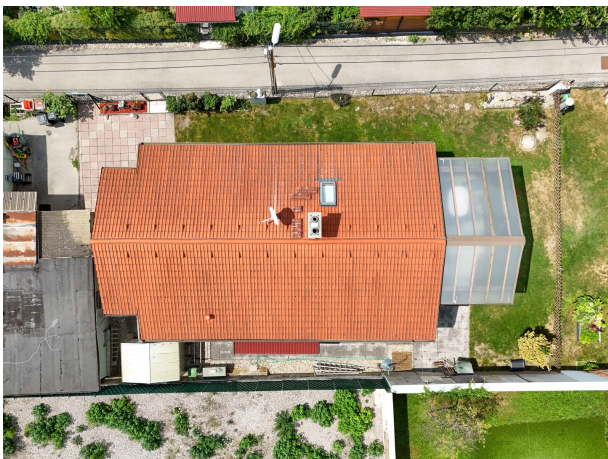












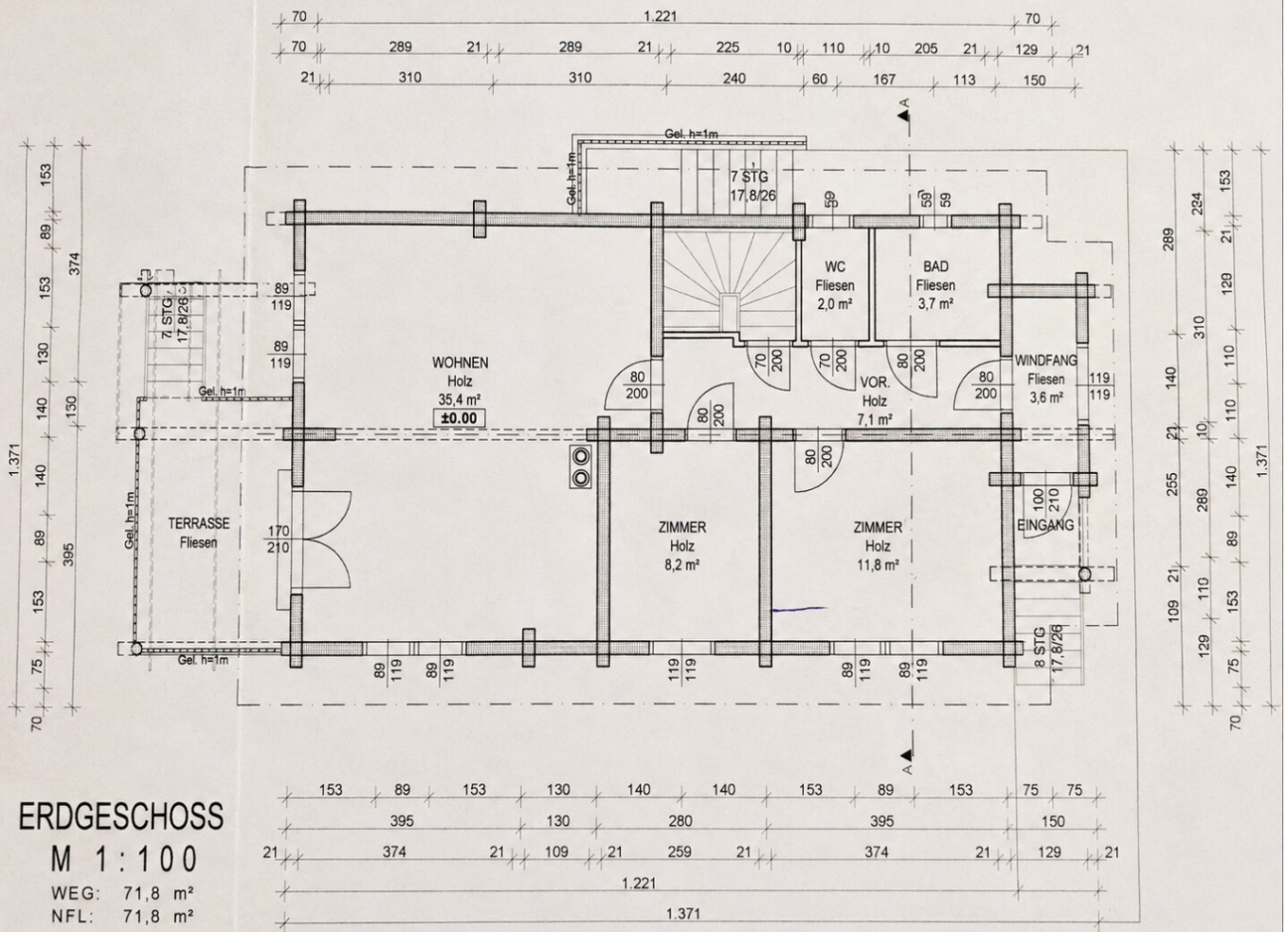


ERDGESCHOSS

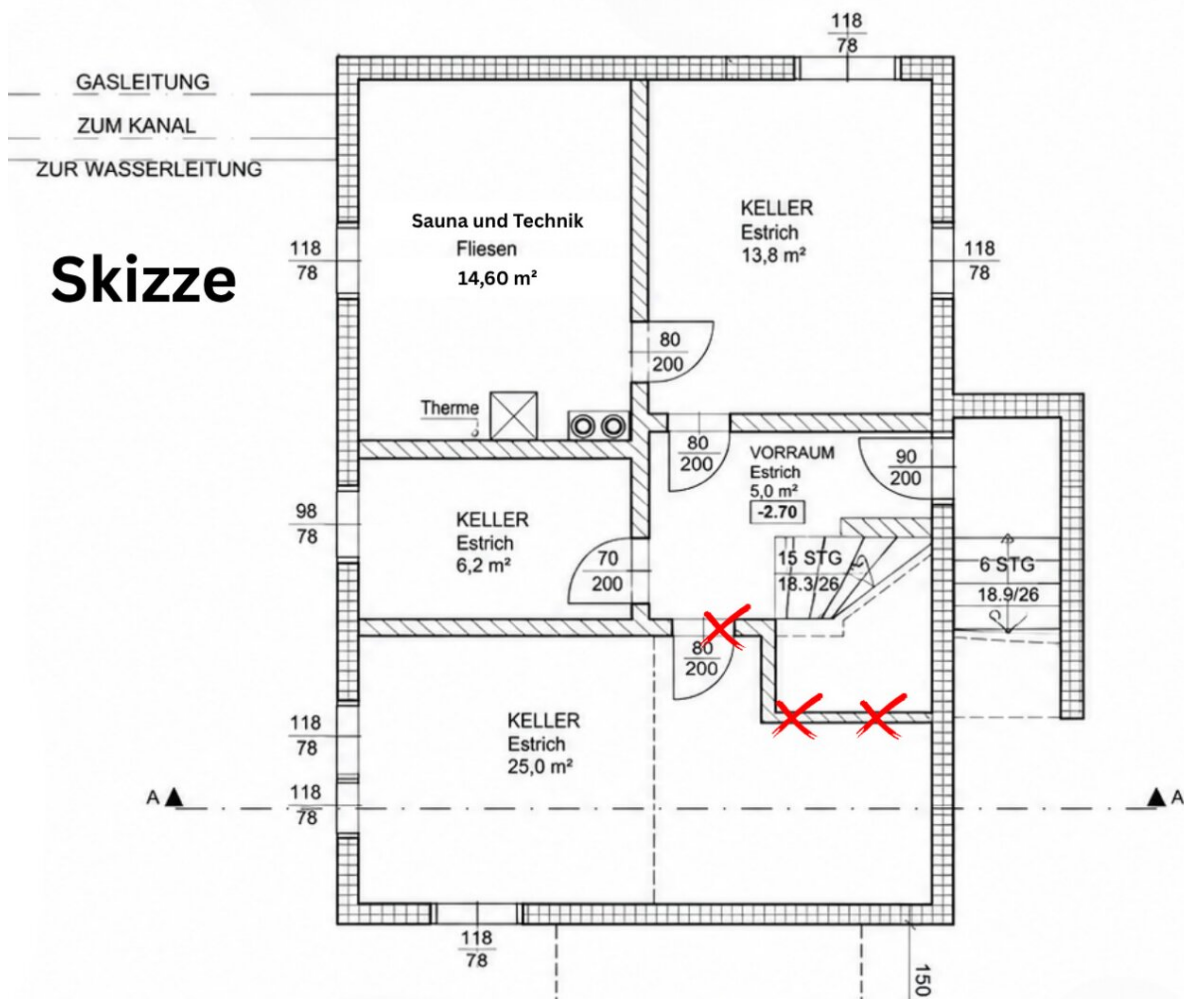
M 1:100

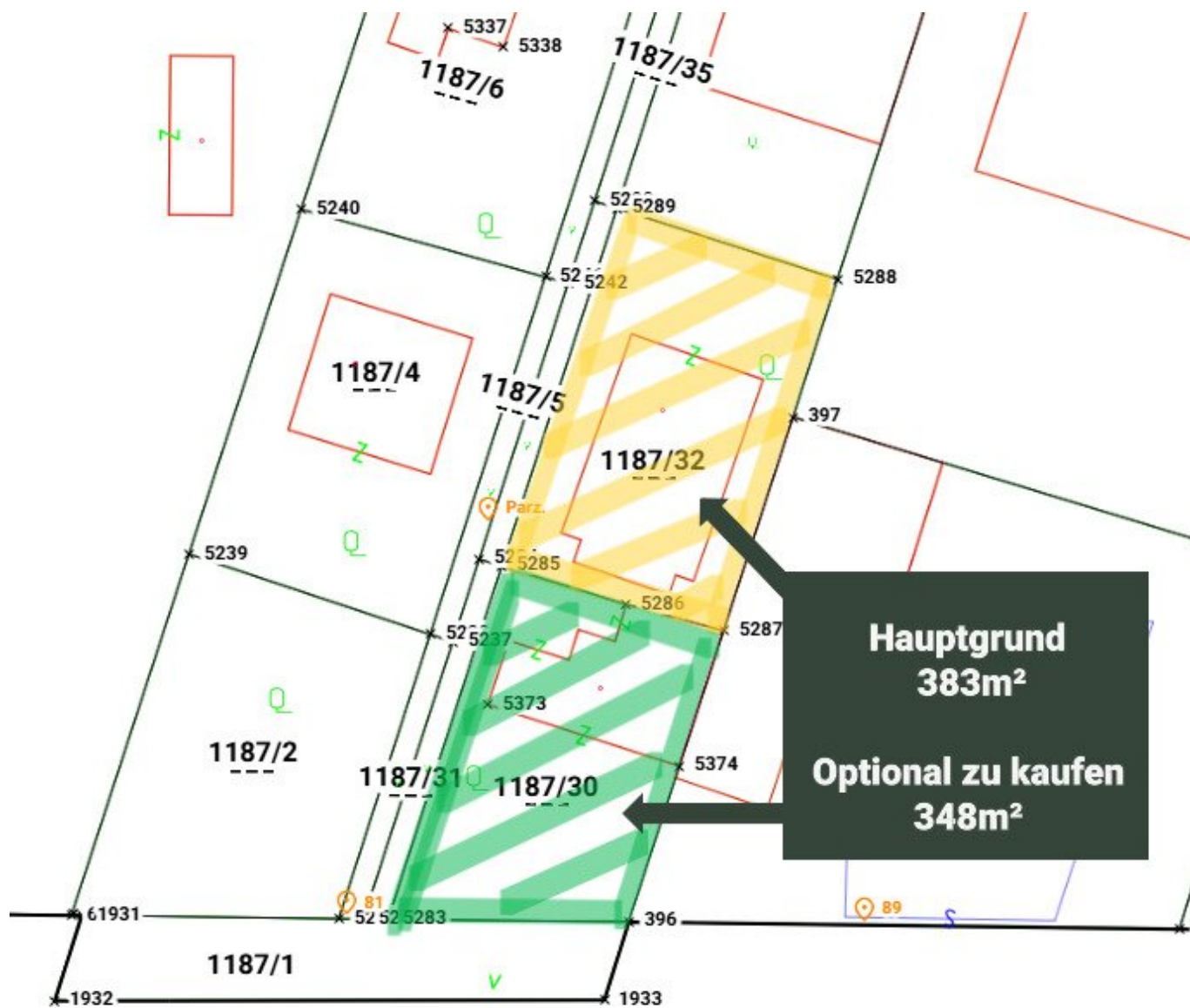
WEG: 71,8 m²

NFL: 71,8 m²



Skizze





**Hauptgrund
383m²**

**Optional zu kaufen
348m²**

Objektbeschreibung

Ein Haus, wie man es in Wien nur selten findet!

Dieses aus massiven Naturstämmen errichtete Blockhaus verbindet das behagliche Wohngefühl eines Chalets mit der Infrastruktur der Großstadt und dies auf Eigengrund im aufstrebenden Donaufeld.

Erdgeschoß (71,8m²)

Über den gepflegten Vorbereich und ein paar Stiegen gelangen Sie in das Hauptgeschoß, dessen Herzstück die offene Wohnküche mit angrenzendem Wohnbereich ist. Der Kamin, die sichtbaren Rundstämmе und das Dachflächenfenster schaffen eine Atmosphäre, die man in einem konventionellen Massivhaus vergeblich sucht. Fußbodenheizung, Gas- Zentralheizung und Klimaanlage sorgen ganzjährig für angenehme Temperaturen. Im Winter kuschelig warm vor dem Kamin, im Sommer angenehm kühl. Die Schlafräume sind vom Wohnbereich getrennt und bieten Platz für die ganze Familie.

Im Hauptgeschoß finden Sie:

- Wohn- Essbereich
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 bzw. Kinderzimmer
- Vorraum
- Bad
- Wc

Direkt vom Wohnbereich erreichen Sie die überdachte Terrasse mit Blick in den sonnigen Garten. Der perfekte Platz zum grillen, entspannen und um laue Sommerabende mit Freunden und Familie zu genießen. Von der offenen Küche im Wohnbereich ist der Weg nicht weit und

Snacks sowie Getränke sind schnell bei Tisch.

Hochkeller / Sockelgeschoß (64,6m²)

Über das mittig situierte Stiegenhaus gelangen Sie in das vollwertig ausgebaute Sockelgeschoß (Hochkeller mit Tageslichtfenstern). Dieses bietet enormen Zusatznutzen! Ob Hobbyraum, Gästezimmer, Bibliothek, Fitnessbereich oder Home-Office, hier bleiben keine Wünsche offen. Natürlich sind die Kellerräume auch als Schlafzimmer nutzbar und so bietet diese außergewöhnliche Refugium bis zu 4 Schlafzimmer!

Über das interne Stiegenhaus sind beide Ebenen komfortabel verbunden, aber das Kellergeschoß ist auch direkt vom Garten aus über einen eigenen überdachten Zugang/Kellerabgang erreichbar.

Das Highlight für Wellness-Liebhaber ist die hauseigene Sauna. Nach dem Saunagang entspannen Sie im Garten oder auf der Terrasse.

Im Sockelgeschoß finden Sie:

- 1 großen Aufenthaltsraum / Hobbyraum / oder Schlafzimmer
- Schlaf- oder Kinderzimmer / oder auch Fitnessraum
- Technikraum bzw. Sauna
- Abstellraum bzw. zweite Toilette und Hauswirtschaftsraum (Waschmaschine)

Urlaubsgefühl inklusive, das ganze Jahr über.

Das Haus wird teilmöbliert übergeben und ist sofort beziehbar, einziehen und wohlfühlen.

Ihre Highlights auf einen Blick

- Echtes Naturstamm-Blockhaus – gesundes, natürliches Wohnklima
- Offene Wohnküche mit funktionalem Kamin
- Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung und Klimaanlage (im Wohnzimmer)
- Eigene Sauna im Haus
- Überdachte Terrasse und sonniger Garten auf Eigengrund
- Vollwertig ausgebauter Hochkeller mit Tageslicht – ideal als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich, mit separatem Zugang
- Rollläden, teilmöbliert, sofort beziehbar
- Gepflegter Zustand, schlüsselfertig mit Keller errichtet

OPTIONALE ERWEITERUNG des Grundstückes um rd. 348m² mit Autoabstellplatz!

Zusätzlich zum Grundstück mit Haus ist ein weiteres vorgelagertes Grundstück mit Nebengebäude zu erwerben.

Der Kaufpreis für dieses Grundstück mit direkter Zufahrt von der Donaufelderstraße aus, liegt bei verhandelbaren EUR 360.000 (anderer Eigentümer!)

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Robert Holzmann, dipl. IM

Konzessionierter Immobilienmakler & Finanzierungsspezialist

+43 664 999 60 996 | r.holzmann@hillinger-immobilien.at

Nebenkosten (10%)

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,6% Maklerhonorar
- 1,8% Vertragsabwicklung und Grundbücherliche Durchführung

Treuhänder / Vertragserrichter / Grundbücherliche Durchführung

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Josef Wegrosteck / Mag. Amr Katkhouda

Finanzierung benötigt? Ihr Ansprechpartner in Finanzierungsfragen:

Frau Annemarie Hillinger

Finanzierungsspezialistin & Hypothekarkreditexpertin

+43 664 180 34 05 | office@hillinger-finanzieren.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap