

Wohnen mit Urlaubsflair | riesiges Grundstück (Teilung möglich) mit großer Terrasse und Pool | Offener Kamin und Klimaanlage | U1-Station | Garage



Gartenbereich

Objektnummer: 17033

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	310,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	125,00 m ²
Kaufpreis:	635.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



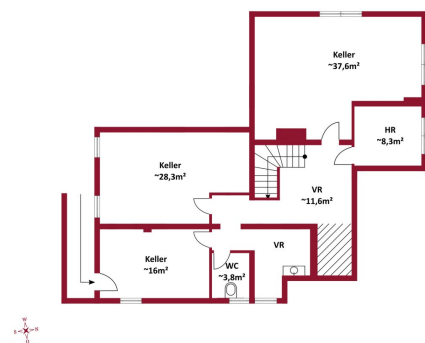
Alexander Ringsmuth

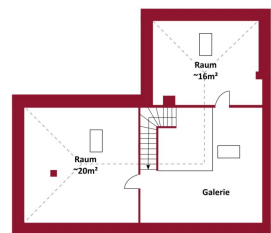
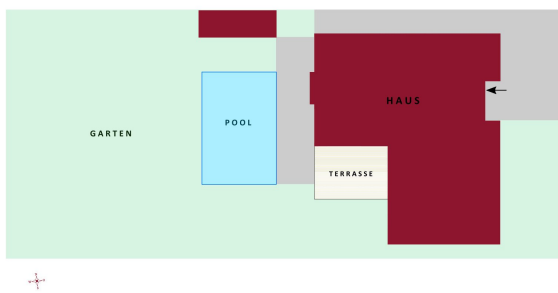
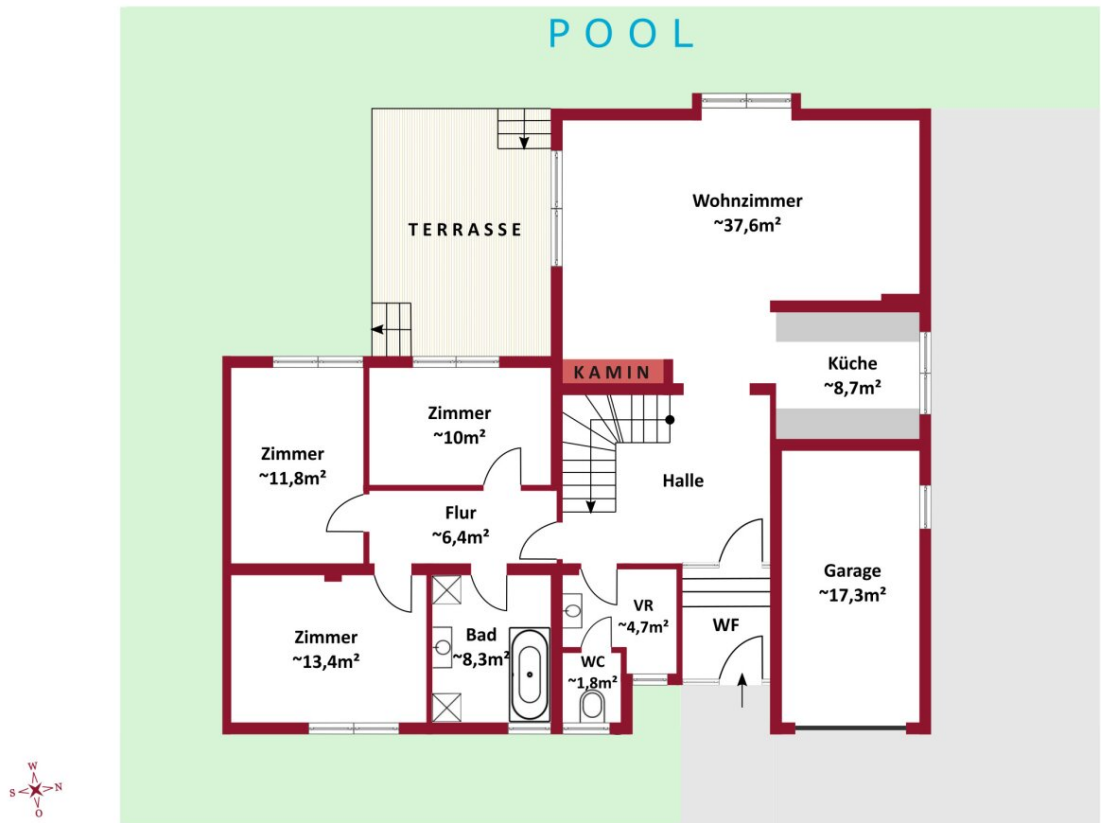
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

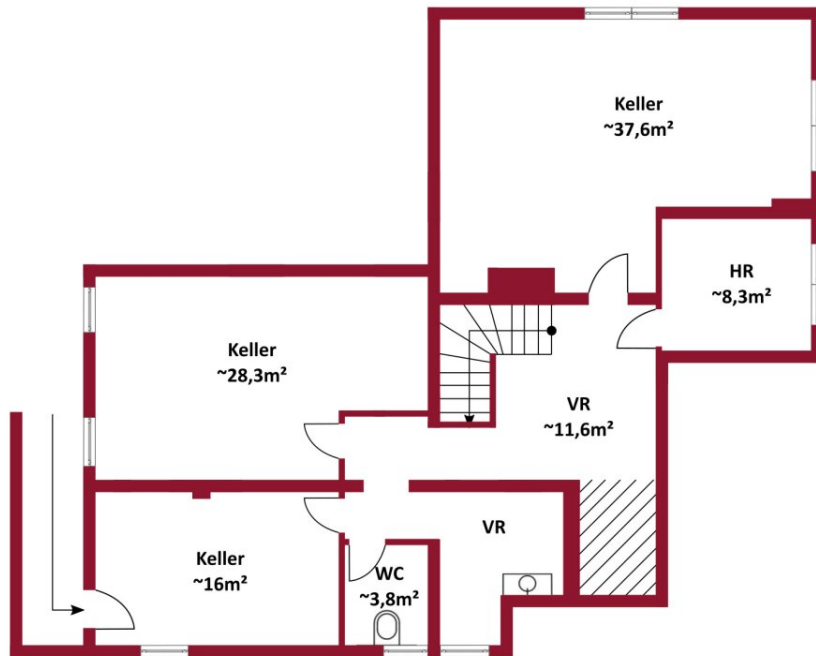
T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

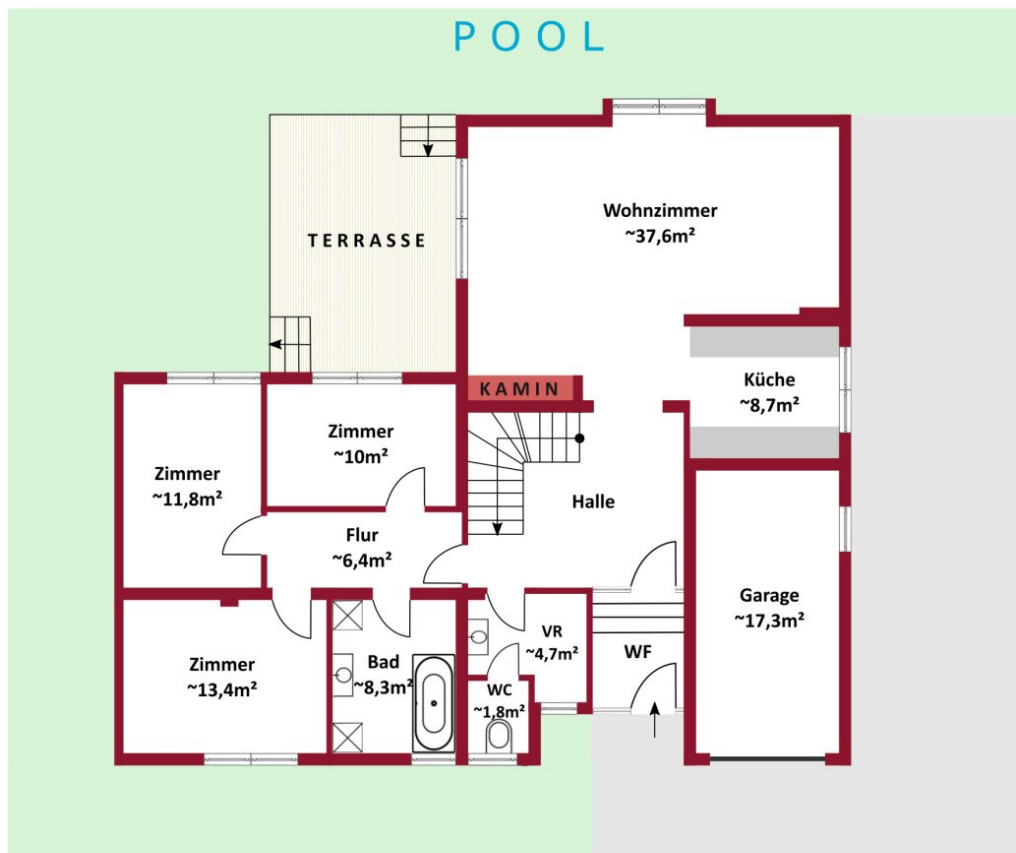


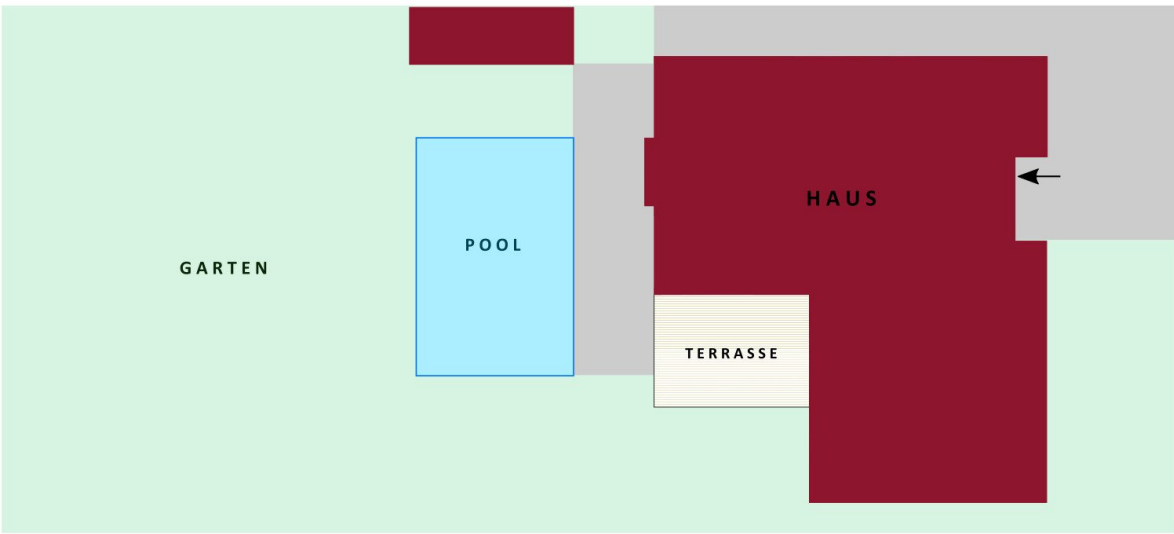


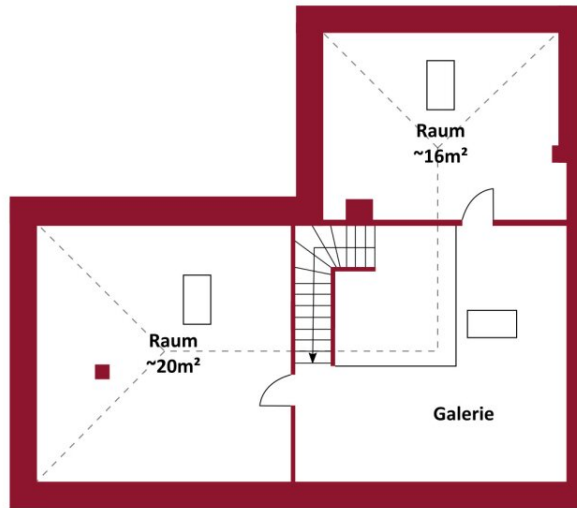












Objektbeschreibung

Eine Kombination aus Wohnen im Grünen und perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt - für Paare oder kleine Familien. Ein Ort, an dem sich Natur und Stadtleben perfekt verbinden. Die Größe des Grundstücks mit 1.059m² lässt auch eine Teilung auf 2 Grundstücke zu, auch weil eine zweite Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks besteht.

Auf diesem **großzügigen Grundstück** mit rund **1.059 m²** erwartet Sie ein besonderes Wohnambiente mit einem **liebevoll gestalteten Außenbereich** und eigenem **Pool**. Ob **entspannte Sonnenstunden**, gesellige **Sommerabende** auf der **großen Terrasse** mit Freunden oder der morgendliche Kaffee mit **Blick ins Grüne** – hier genießen Sie Erholung und Natur.

Das Haus (ca. 1980) verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **150 m²**, verteilt auf **zwei Ebenen**, und bietet viel Platz zum Wohlfühlen sowie Raum für **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Ob **Homeoffice mit Ausblick**, gemütliches Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort – hier können Sie Ihren Wohnraum verwirklichen.

Hauptgeschoss (ca. 102 m²) – Wohnen, Leben & Genießen: Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **großzügiger offener Galeriebereich** der sofort ein angenehmes **Gefühl von Zuhause** vermittelt. Das Herzstück dieser Ebene bildet der weitläufige **Wohnbereich mit Kamin**, der eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer hat man den **direkten Zugang zur großen Terrasse**. Die **Küche** fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Ergänzt wird diese Ebene durch **drei Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne und separaten WC**.

Obergeschoss (ca. 50m²) – Rückzugsort mit Komfort und Privatsphäre: Im Obergeschoss erwarten Sie **zwei weitere Zimmer** sowie ein **offener Galeriebereich**. Die Räume lassen sich flexibel als **Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer** nutzen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Kellergeschoss (vollunterkellert) – Vielseitiger Raum für Ihre Ideen: Das **vollunterkellerte Kellergeschoss** bietet klassische Lagerflächen. Neben einem Technik- und Heizungsraum stehen Ihnen drei weiterer Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise ideal als Fitness- oder Wellnessbereich nutzen lassen.

Weitere Details:

- Garage ca. 17 m²
- Großer Außenbereich mit Terrasse und Pool

- **Klimageräte**
- **Kamin im Wohnzimmer**

Dieses Haus befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt Wien, der monatliche Baurechtszins beträgt aktuell ca. 100,--.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere **Fragen, vor allem bezüglich Baurecht, Laufzeit des Baurechtsvertrages**, etc. bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap