Hochwertig kernsaniertes Smart-Home-Haus mit Nebengebäude und uneinsehbarem Garten



Objektnummer: 7398/20260018

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1915
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	123,00 m²
Lagerfläche:	49,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

















































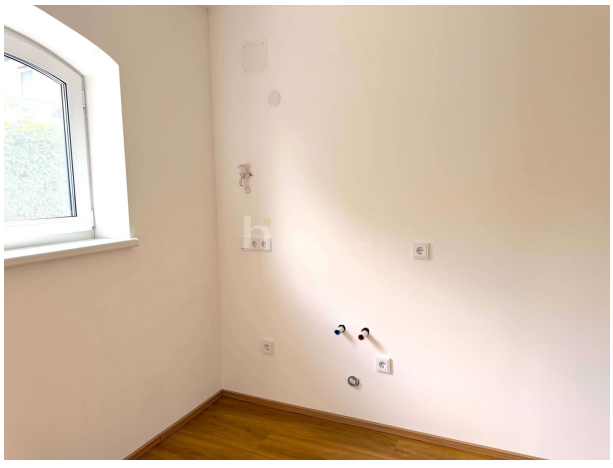




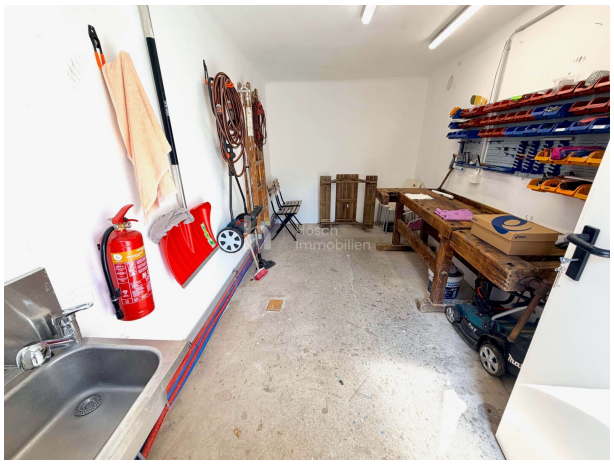


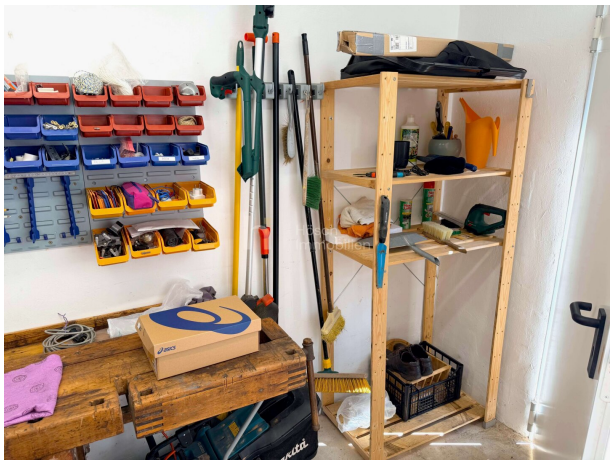












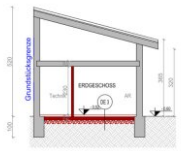




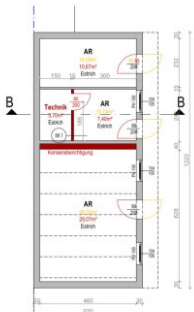


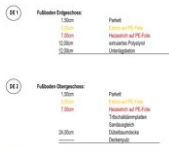

11
Schimekgasse

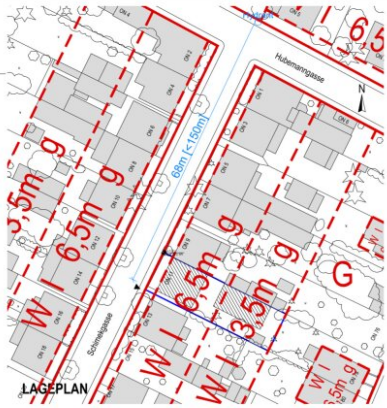




SCHNITT B_B







LAGEPLAN



ANSICHT HOFSEITE

Neu | Abbruch | Bestand

FUSSBODENBELÄGE ALLGEMEIN
Sanitärräume, Vorräume: Keramischer Belag
Alle anderen Räume: Parkett
Fußbodenaufbauten Nassräume:
Flüssigkeitsdichte-Ausführung

HEIZUNG- UND WARMWASSERBEREITUNG
Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung

LÜFTUNGEN
Innenliegende Sanitärräume werden im EG natürlich und im OG mechanisch (Querschnitt 15/15cm) ins Freie be- und entlüftet

BAUPHYSIK
Wohnungseingangstüren:
U = 1,7 W/m², Rw = 33dB , EI,30

neue Kunststofffenster:
Ug = 0,7 W/m²K; Uf = 1,0 W/m²K; Pw = 0,05 W/m²K
Bewertetes Schalldämmmaß. Rw = 36dB
Gesamtenergiedurchlassgrad Glas:
g = 0,55; gtot = 0,57

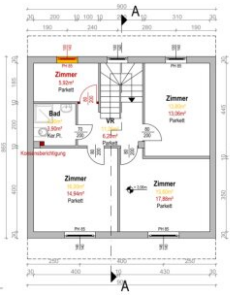
BEMERKUNGEN
Die Wohnung ist an die bestehende Hauskanalanlage angeschlossen

Rauchwarmelder gemäß OIB-RL 2:
in Aufenthaltsräumen & Gängen wird jeweils ein unverrnetzter Rauchwarmelder (RM) angeordnet (bei Wohnküchen erfolgt die Anbringung nicht unmittelbar im Bereich der Kochgelegenheit)

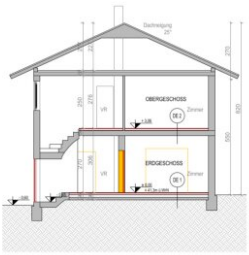
Die Belichtung sämtlicher Aufenthaltsräume entspricht der OIB-RL 3 sowie der Wr.BO.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



SCHNITT A_A

PARIE	A	B	C	D	E	F

EINREICHUNG

1230 Wien, Schimekgasse 11
EZ 5444 GST-NR. 417/70
KG INZERSDORF (01803)

Bauliche Änderungen beim Wohnhaus Schimekgasse 11

PLANINHALT

Grundrisse, Ansicht, Schnitte M= 1:100
Lageplan M= 1:500

BAUWERBER

Dipl.-Ing. Dr. Rima ALAIFARI
Schimekgasse 11
1230, Wien

Serkan ZARASIZ, MA
Schimekgasse 11
1230, Wien

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Dipl.-Ing. Dr. Rima ALAIFARI
Meischigasse 15/1/31
1230, Wien

Serkan ZARASIZ, MA
Meischigasse 15/1/31
1230, Wien

PLANVERFASSER

1220 Wien, Stadlauer Straße 12/10 office@archkorab.at
ARCHITEKTIN
DIPL.ING. VERA KORAB ZT-GmbH

BAUFÜHRER

DATUM	30.11.2021	GEZEICHNET	M.K.	PLANNR. 20211118_G_MK

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig kernsanierte Einfamilienhaus in **1230 Wien** verbindet den Charme eines klassischen Hauses mit modernster Haustechnik, hohem Wohnkomfort und einem besonders privaten Gartenbereich.

Auf einem ca. **285 m² großen Grundstück** bietet die Liegenschaft rund **123 m² Wohnfläche** im Haupthaus sowie ein separates Nebengebäude mit zusätzlicher Nutzfläche. Dieses umfasst unter anderem einen **ca. 29 m² großen, hochwertig und mit Wohnkomfort ausgestatteten Bereich, der sich beispielsweise als Hobbyraum oder Homeoffice nutzen lässt.** Das Haus wurde im Jahr **2022 umfassend modernisiert und kernsaniert** und präsentiert sich als hochwertiges, sofort nutzbares Zuhause für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und moderne Technik legen.

Das Haupthaus verfügt über **5 Zimmer**, eine exklusive Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte und hochwertigen Siemens- und Bosch-Markengeräten sowie zwei moderne Badezimmer mit Badewanne bzw. Regendusche. Hochwertige Landhaus-Eichendielen, dreifach verglaste Fenster mit Aluverkleidung, elektrische Rollläden, einziehbarer Insektenschutz und Sicherheitseingangstüren unterstreichen die hochwertige Ausführung.

Auch technisch ist die Immobilie sehr stark ausgestattet: Eine moderne **Luft-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, zentrale kontrollierte Wohnraumlüftung, eine **6 kWp Photovoltaikanlage** sowie zahlreiche Smart-Home-Funktionen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen.

Ein besonderer Mehrwert ist das separate Nebengebäude. Dieses umfasst einen hochwertig ausgebauten Hobbyraum, ein Atelier sowie Heiz- und Abstellflächen. Zusätzlich stehen im Haupthaus und im Nebengebäude großzügige Dachbodenflächen als Stauraum zur Verfügung.

Der uneinsehbare Garten mit **Ost-Süd-West-Ausrichtung** und Obstbäumen bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Damit eignet sich die Liegenschaft ideal für Familien, Homeoffice, kreative Nutzung, Hobby oder Käufer, die ein modernes Haus mit zusätzlichem Raumangebot suchen.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **285 m² Grundstück**

- ca. **123 m² Wohnfläche**

- **5 Zimmer** im Haupthaus
- separates Nebengebäude mit ca. 49,5 m² Nutzfläche für Hobby, Atelier, Arbeiten oder Stauraum
- zusätzlich ca. 95 m² Rohdachbodenfläche als großzügige Stauraumreserve
- hochwertige Kernsanierung / Modernisierung **2022**
- moderne Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- zentrale kontrollierte Wohnraumlüftung
- **6 kWp Photovoltaikanlage**
- Smart-Home-Funktionen
- dreifach verglaste Fenster mit Aluverkleidung
- elektrische Rollläden und einziehbarer Insektenschutz
- Sicherheitseingangstüren
- exklusive Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte und Markengeräten
- hochwertige Landhaus-Eichendielen
- zwei moderne Badezimmer

- zusätzliche Dachbodenflächen im Haupt- und Nebengebäude
- uneinsehbarer Garten mit Obstbäumen
- ruhige Einfamilienhauslage
- wenige Gehminuten zur Badner Bahn-Station **„Neu Erlaa“**
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar

Kaufpreis: € 990.000,--

Monatliche laufende Kosten: ca. **€ 273,37** (beinhaltet Strom inkl. Wärmepumpe, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr und Grundsteuer)

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter **+43 676 94 86 865** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap