Traumhaus mit Terrasse und kleinem Garten nahe der American International School



Objektnummer: 27791

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sommerhaidenweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,52 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Betriebskosten:	86,36 €

Provisionsangabe:

46.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien









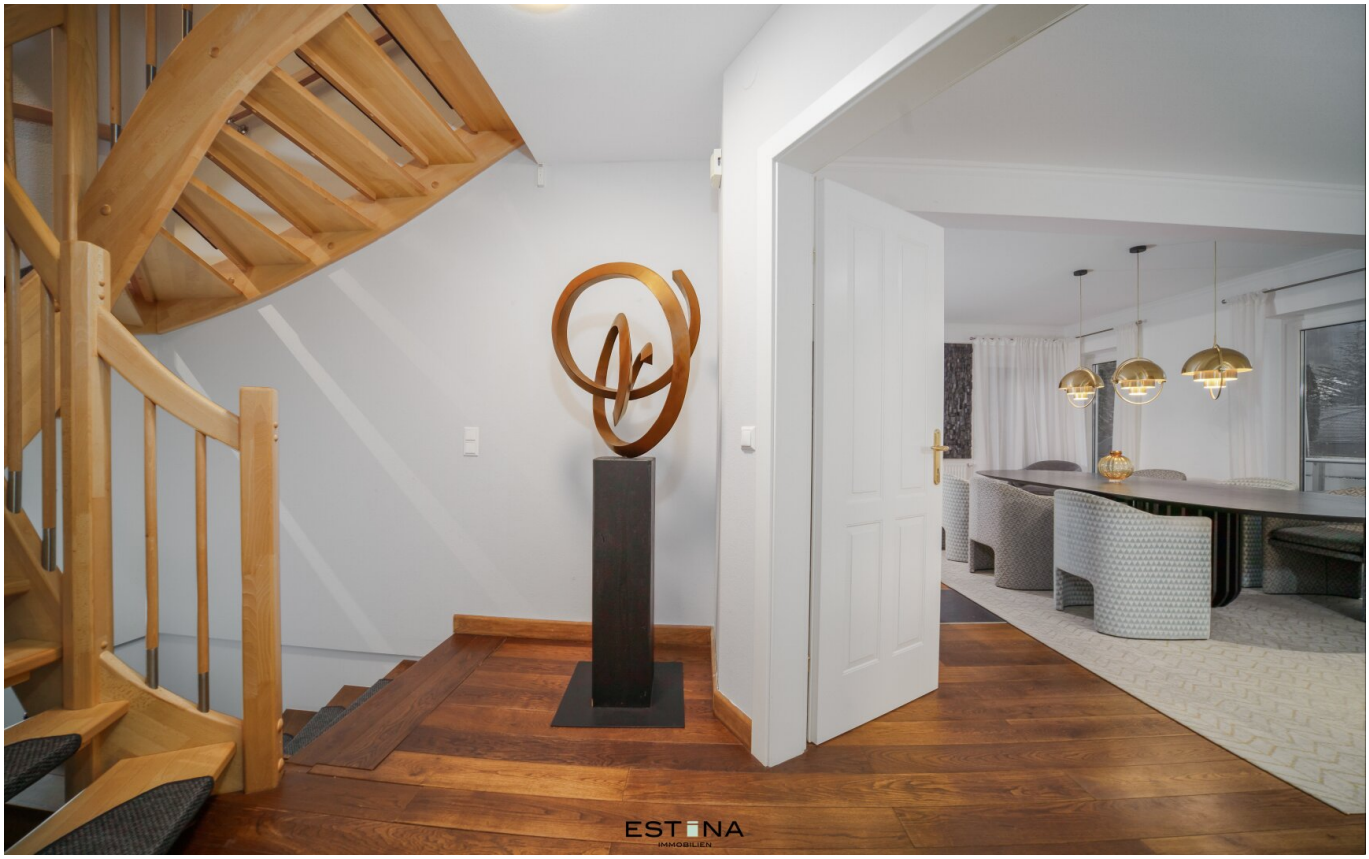
















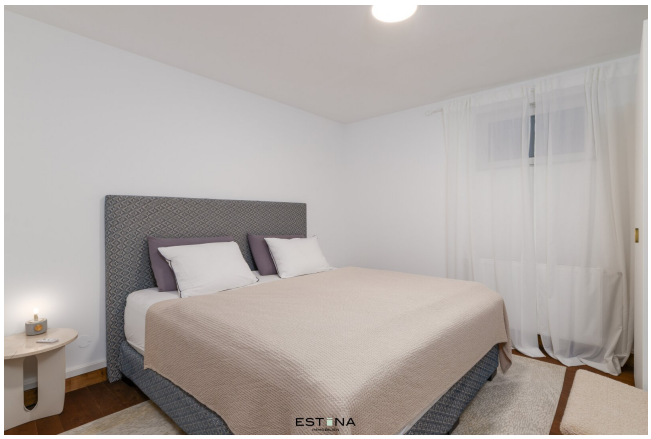






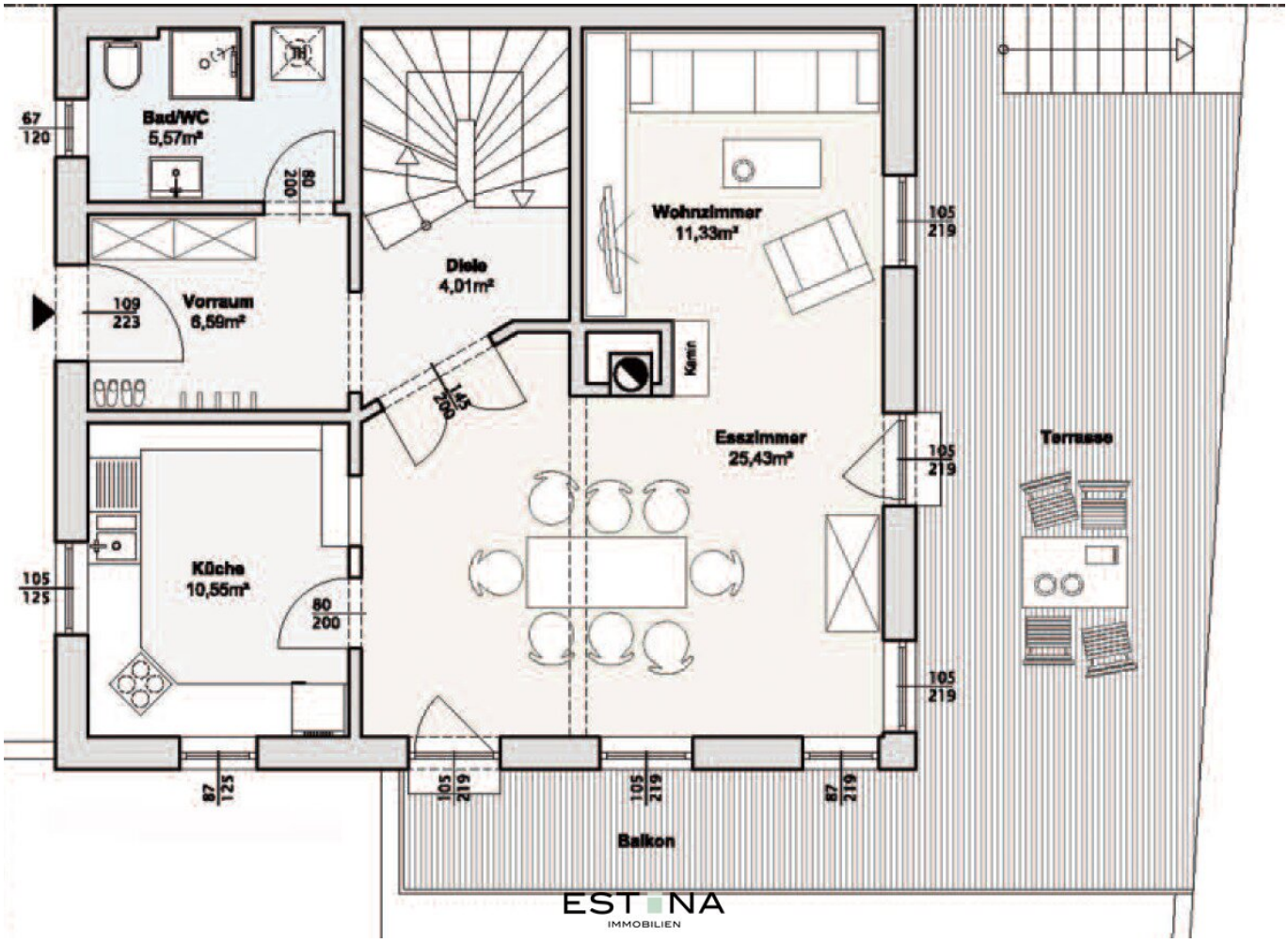


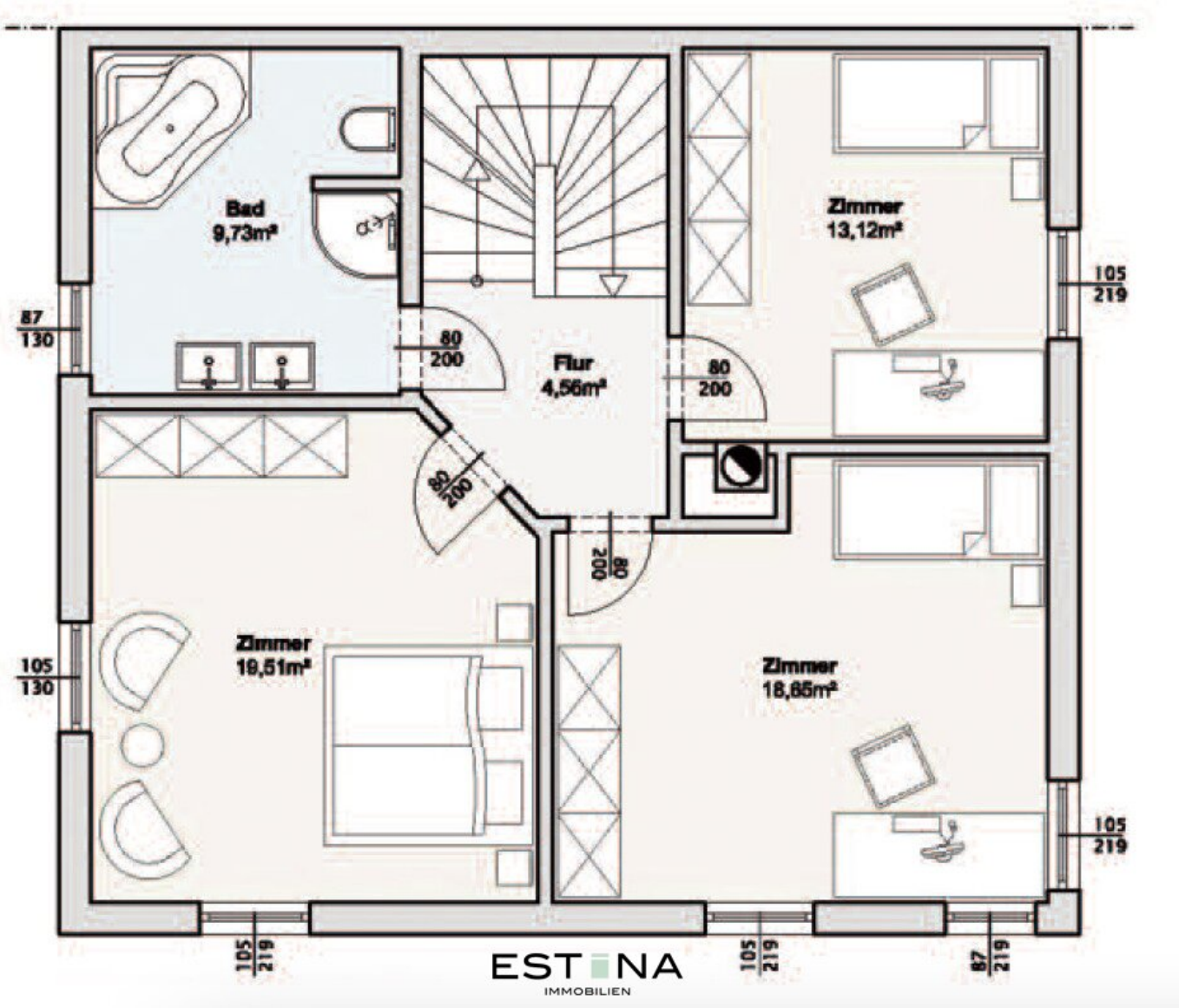


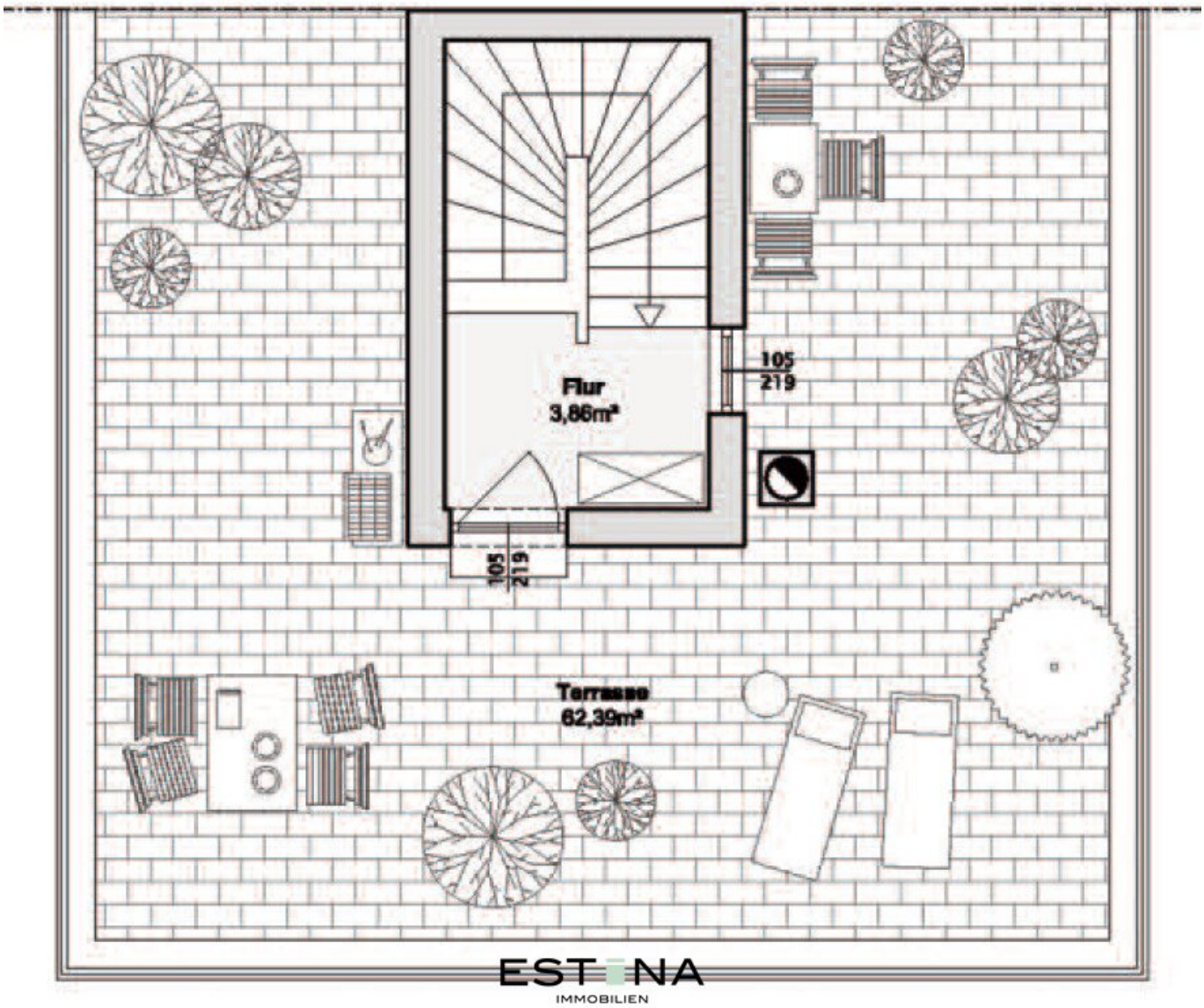



ESTINA
IMMOBILIEN

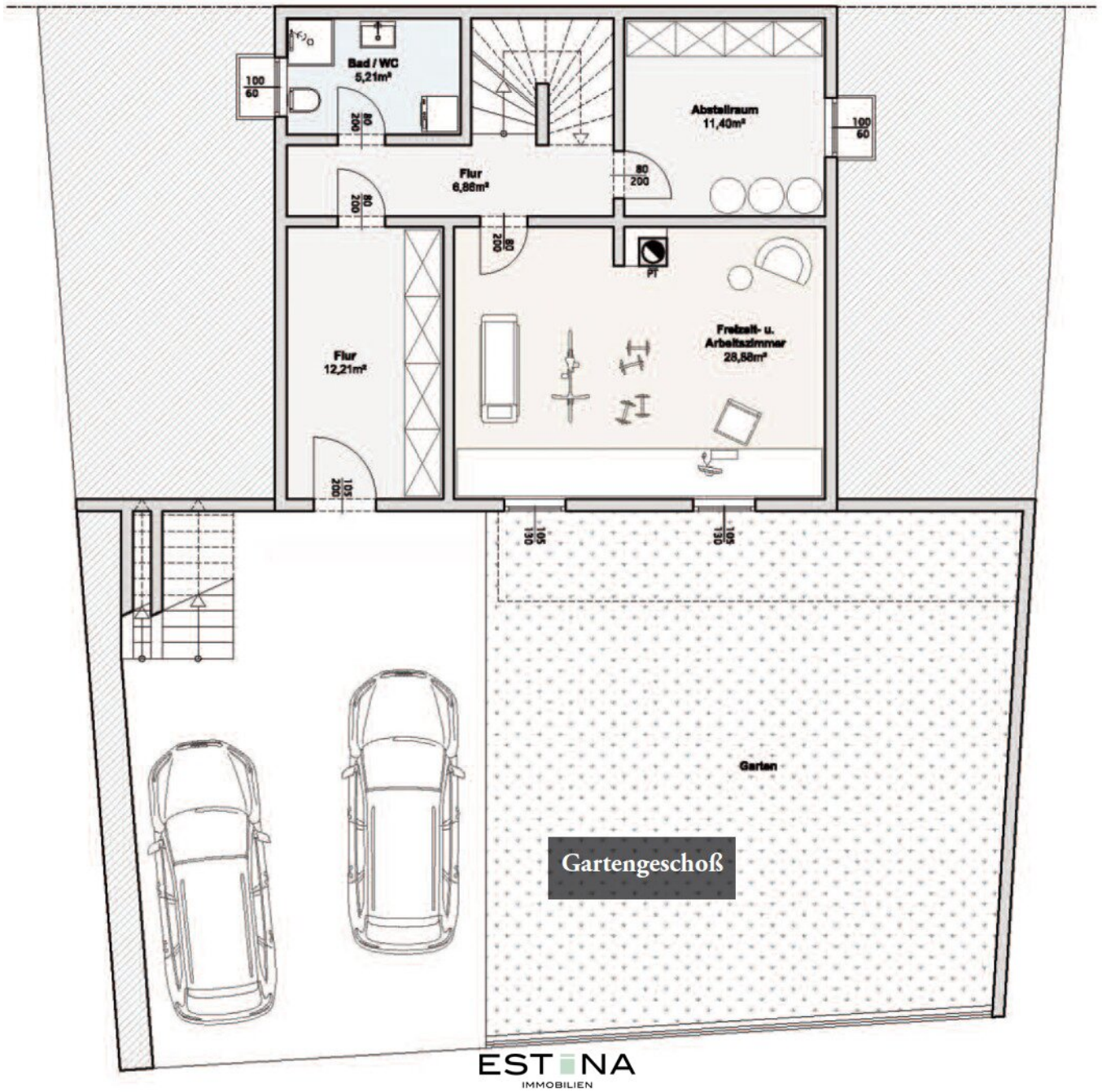

ESTINA


Bad/WC
5,57m²
Vorraum
6,59m²
Diele
4,01m²
Wohnzimmer
11,33m²
Kamin
Esszimmer
25,43m²
Terrasse
Küche
10,55m²
Balkon
67
120
109
223
80
200
105
219
105
125
87
125
87
219


Bad
9,73m²
Flur
4,56m²
Zimmer
13,12m²
Zimmer
19,51m²
Zimmer
18,65m²
87
130
105
130
80
200
105
219
87
219
ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In **exklusiver Ruhelage, nahe der American International School**, gelangt eine großzügige Doppelhaushälfte in **Neustift am Walde** zum Verkauf. Das im Jahr 2008 errichtete Haus bietet einen **herrlichen Ausblick in die umliegenden Weingärten** und den Wienerwald. Auf insgesamt **3 Etagen und 197m2** lässt sich hier perfekt der eigene Wohntraum verwirklichen. Die **Gartenebene** könnte mit ihrem eigenen Hauseingang auch gut als kleine **Einlegerwohnung** funktionieren.

Sie betreten das Familiendomizil über den zentralen Vorraum auf der Wohnebene. Von dort erreichen Sie alle weiteren Räume und Stockwerke:

Wohnebene:

- Luftiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin und großer Gartenterrasse
- optisch leicht abgetrennt und in das Wohnzimmer blickend liegt die geräumige Küche
- Duschbad mit Gästetoilette.
- über eine Treppe sowie einen Wiesenstreifen gelangt man von der Terrasse direkt in den Wienerwald

Schlafebene:

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer inkl. Toilette
- Aufgang zur riesigen Sonnenterrasse am Dach – der perfekte Platz um mit einem Glas Wein im Jacuzzi den Ausblick zu genießen

Gartenebene:

- Zugang über die Treppe im Haus oder direkt über einen eigenen Hauseingang mit viel Stauraum im Flur

- Großer Wohnraum mit Blick zum schönen Garten

- Zimmer

- Badezimmer inkl. Toilette, das aktuell als Waschküche dient

- Gemütlicher Garten mit Morgensonne und praktischem Geräteschuppen

Das Haus selbst ist mit Alarmanlage, Radiatoren und Fußbodenheizung, Telefon/TV und Internetverkabelung ausgestattet. In der Hauseinfahrt steht den Bewohnern ein **Doppelparkplatz** zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasheizung. Die Heizkosten belaufen sich derzeit jährlich auf ca. € 1.397.

Eigentumsform – transparent erklärt

Das Haus wird als Superädifikat übergeben. Sie erwerben also grundbücherliches Eigentum am Gebäude. Der rund 280 m² große Grund ist vom Stift Klosterneuburg gepachtet, wie viele Liegenschaften in Neustift am Walde.

- Pachtvertrag: Laufzeit 60 Jahre

- Kündigungsverzicht des Stifts bis 2086

- Pacht: derzeit ca. € 7.300 pro Jahr (ca. € 608/Monat indexiert)

- Der Kaufpreis liegt dadurch deutlich unter vergleichbaren Objekten in Volleigentum.

  Den Pachtvertrag stellen wir Ihnen gerne vorab zur Verfügung.

Lage:

Das Haus liegt unmittelbar am herrlichen **Naherholungsgebiet Wienerwald** und ist ein wahres **Paradies für Naturliebhaber, Jogger und Radfahrer**. Bei einem gemütlichen Spaziergang erreicht man in wenigen Gehminuten, **Neustift am Walde,** wo bekannte **Heurige wie der "Fuhrgassl-Huber" und der "Heuriger Wolff"** zu finden sind.

Im Umfeld finden Sie eine **Vielzahl an Kindergärten und Schulen**, insbesondere die unmittelbare Nähe zur American International School (AIS) ist hervorzuheben. Die öffentliche Anbindung ist durch die **Linien 43A, 43B und 35A** gegeben. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 1.300.000,00

Vermittlungshonorar: € 46.800,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter 0676 555 66 60**.**