110 qm-Haus mit hochwertiger Innenausstattung und Erweiterungspotenzial auf einem grossen Grundstück in TOP Lage nahe U6-Station Alterlaa in Liesing



Objektnummer: 7939/2300163148

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m²
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Zsuzsanna Kiss

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 45
























Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Bautailbeschreibung:

① 1,5 Fliesen im Dünnbett
4,5 Zementstrich
16,0 Styrodur C
Abdichtung EKV-5
20,0 Fundamentplatte Stahlbeton
PAE-Folie
15,0 Rollierung
U_{wd} : 0,40 W/m²K - U_{mrk} :0,22 W/m²K

② 0,5 Kunstharzputz armiert
10,0 EPS-F plus
25,0 Ziegel Hanziegel 25
1,5 Innenputz Kalk-Gips
U_{wd} : 0,35 W/m²K - U_{mrk} :0,19 W/m²K

③ 2-Scheiben-Isolierglas (4/16/4) Floatglas
zwischen Aluminium-Klemmprofilen
18,0 Holzständerkonstruktion
U_{wd} : 2,50 W/m²K - U_{mrk} :1,10 W/m²K

④ Blecheindeckung im Gefälle
Vordeckbahn
2,5 Holz-Vollschalung
20,0 Sparren 20/14 dazw.
20,0 Isover Due Kompakt
Dampfsperre
1,5 Feuerschutzplatte GKF
U_{wd} : 0,20 W/m²K - U_{mrk} :0,20 W/m²K

⑤ Isolierglas ESG/VSG(oben/unten)
zwischen Aluminium-Klemmprofilen
12,0 Sparrenkonstruktion
U_{wd} : 1,70 W/m²K - U_{mrk} :1,10 W/m²K

⑥ 3,0 Kies
3,0 Filtervlies
25,0 Styrodur C
0,5 Abdichtung EKV-5
4,0 Aufbeton im Gefälle (i.M. 4cm)
18,0 Elementdecke
0,2 Fugenverspachtelt
U_{wd} : 0,20 W/m²K - U_{mrk} :0,15 W/m²K

Fenster
Internorm Passion Classic
U_g =0,71 W/m²K
U_f =1,20 W/m²K
G =0,50 W/m²K
U_w=0,97 W/m²K
psi = 0,050
Schallschutz 39dB(RW)



Ansicht Nord



SCHNITT 1 - 1

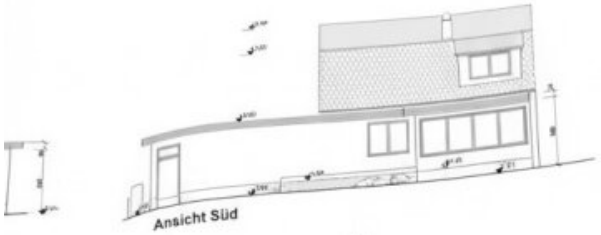
GEBÄUDEFRONT STRASSENSEITIG: 15, 12m : 3=5,04m
LÄNGE DES WINDFANGS = 3,60 < 1/3

VERBAUTE FLÄCHE BESTAND = 151,46 m²
VERBAUTE FLÄCHE NEU = 155,58 m²
(7,50x7,68)+(7,00x7,42)+(3,65x4,60)+(2,00x3,60)+(3,50x6,30) = **155,58m²**

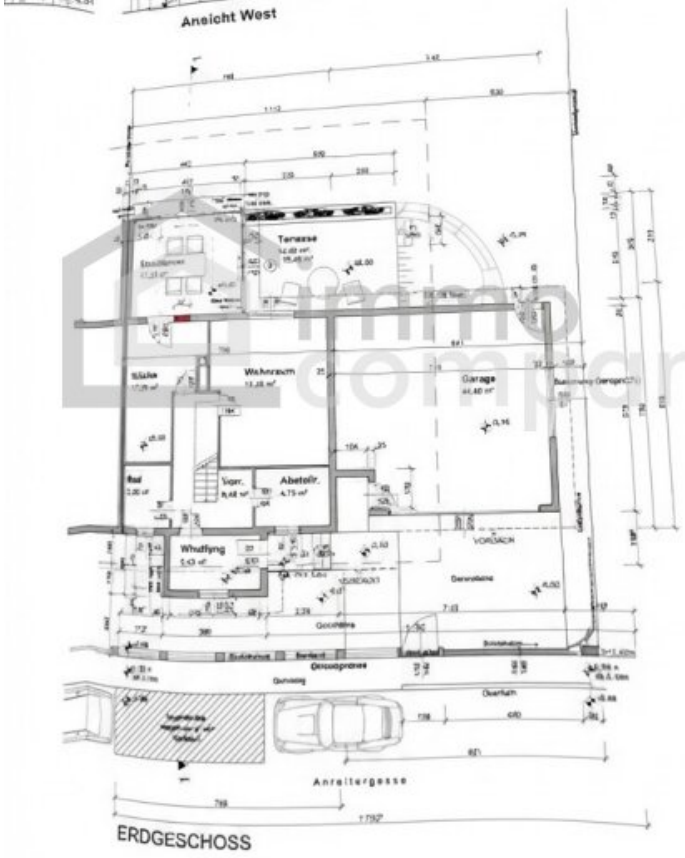
ON17 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 499,00 m² VERB. FL.NEU GESAMT 117,85 m²=23,62%
ON19 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 501,00 m² VERB. FL.NEU GESAMT 155,58 m²=31,05%
GESAMT VERBAUT 273,43 m² (WENIGER ALS 470m²)

LEGENDE: NEU
BESTAND
ABBRUCH
ZIEGELMAUERWERK
WÄRMEDÄMMUNG
HOLZKONSTRUKTION

immo company







ERDGESCHOSS



KG.: 01803 K

KG.: 01803 K
GST.: 517/5
EZ.: 3158

PARIE

BAUWE
Krasa Wefter
Anrainergasse
1230 Wien

PLANV
WE

BEHÖ
PLABI

M 1



Bauteilbeschreibung:

① 1,5 Fliesen in Unibett
4,5 Zementestrich
16,0 Styrodur C
Abdichtung EKV-5
20,0 Fundamentplatte Stahlbeton
PAE-Folie
15,0 Rollierung
$U_{gef.}$: 0,40 W/m²K - $U_{verb.}$:0,22 W/m²K

② 0,5 Kunstharzputz armiert
16,0 EPS-F plus
25,0 Austrotherm Planziegel 25
1,5 Innenputz Kalk-Gips
$U_{gef.}$: 0,35 W/m²K - $U_{verb.}$:0,19 W/m²K

③ 2-Scheiben-Isolierglas (4/16/4),Floatglas
zwischen Aluminium-Klemmprofilen
18,0 Holzständerkonstruktion
$U_{gef.}$: 2,50 W/m²K - $U_{verb.}$:1,10 W/m²K

④ Blecheindeckung im Gefälle
Vordeckbahn
2,5 Holz-Vollschalung
20,0 Sparren 20/14 dazw.
20,0 Isover Dua Kompakt
Dampfsperre
1,5 Feuerschutzplatte GKF
$U_{gef.}$: 0,20 W/m²K - $U_{verb.}$:0,20 W/m²K

⑤ Isolierglas ESG/VSG(oben/unten)
zwischen Aluminium-Klemmprofilen
12,0 Spamenkonstruktion
$U_{gef.}$: 1,70 W/m²K - $U_{verb.}$:1,10 W/m²K

⑥ 3,0 Kies
3,0 Filtervlies
25,0 Styrodur C
0,5 Abdichtung EKV-5
4,0 Aufbeton im Gefälle (i.M. 4cm)
18,0 Elementdecke
0,2 Fugenverspachtelt
$U_{gef.}$: 0,20 W/m²K - $U_{verb.}$:0,15 W/m²K

Fenster
Internorm Passion Classic
U_g =0,71 W/m²K
U_f =1,20 W/m²K
G =0,50 W/m²K
U_w=0,97 W/m²K
psi = 0,050
Schallschutz 39dB(RW)



Ansicht Nord



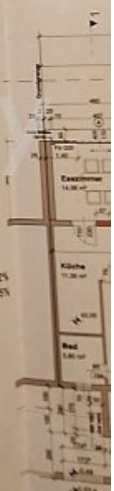
SCHNITT 1 - 1

GEBÄUDEFRONT STRASSENSEITIG: 15,12m : 3=5,04m
LÄNGE DES WINDFANGS = 3,60 < 1/3

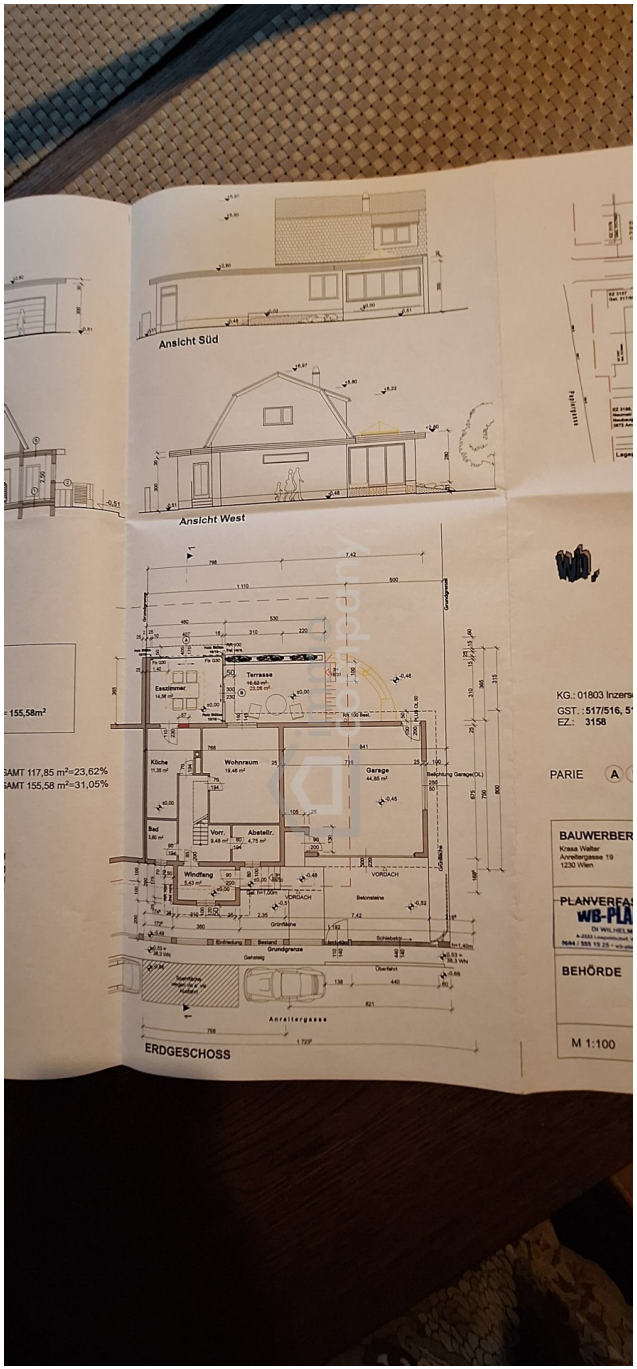
VERBAUTE FLÄCHE BESTAND = 151,46 m²
VERBAUTE FLÄCHE NEU = 155,58 m²
(7,50x7,68)+(7,00x7,42)+(3,05x4,60)+(2,00x3,60)+(3,50x6,30) = 155,58m²

ON17 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 499,00 m² VERB. FL.NEU GESAMT 117,85 m²=23,62%
ON19 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 501,00 m² VERB. FL.NEU GESAMT 155,58 m²=31,05%
GESAMT VERBAUT 273,43 m² (WENIGER ALS 470m²)

LEGENDE:
NEU
BESTAND
ABBRUCH
ZIEGELMAUERWERK
WÄRMEDÄMMUNG
HOLZKONSTRUKTION



immo company


Ansicht Süd
Ansicht West
Terrasse
Essbereich
Küche
Wohnraum
Garage
Bad
Vorr.
Abstellr.
Windfang
VORDACH
Grundgrenze
Anrainergasse
ERDGESCHOSS
BAUWERBER
Krasa Walter
Anrainergasse 19
1230 Wien
BEHÖRDE
M 1:100

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 23. Wiener Bezirk! Dieses moderne Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 110 m² Wohnfläche fünf Zimmer, die viel Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Das Haus wurde kürzlich modernisiert und besticht durch eine perfekte Kombination aus zeitgemäßem Komfort und gemütlichem Ambiente. Hochwertige Fliesen und Laminatböden schaffen eine harmonische Atmosphäre, während die effiziente Etagenheizung mit Gas, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung, für wohlige Wärme sorgt. Ein einladender Kamin rundet das Wohngefühl stimmungsvoll ab.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorzimmer, Gästezimmer (derzeit Garderobe), Badezimmer mit Dusche, separate Toilette, Wohnzimmer mit Holzkamin, Essküche mit Wintergarten, Terasse

Obergeschoss: Elternschlafzimmer mit begehbarer Garderobe und ein zweites Schlafzimmer

Nehmen Sie Ihren Architekten mit und passen Sie die Raumaufteilung Ihren Wünschen an.

Genießen Sie sonnige Stunden im großzügigen Garten mit Terrasse und genügend Platz für einen Pool, ideal für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die neue Doppelgarage mit 45 qm bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt durch einen herrlichen Grünblick, der Ruhe und Erholung garantiert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in Wien und darüber hinaus.

Für den täglichen Bedarf und Ihre Gesundheit ist ebenfalls bestens gesorgt: Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls bequem erreichbar – so wird der Alltag hier besonders angenehm und stressfrei.

Dieses Einfamilienhaus in 1230 Wien vereint attraktiven Wohnkomfort, eine ruhige und grüne Umgebung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Eine ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Stil und eine perfekte Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem bezaubernden Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Kapitel beginnt hier.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap