

Modernisiertes Einfamilienhaus mit 500 qm Grund und Doppelgarage 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:	950.000,00 €
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.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

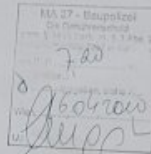


Einreichplan

für Zubauten
beim bestehenden Reihenhause
in

1230 Wien
Anreitergasse 19

KG.: 01803 Inzersdorf
GST.: 517/516, 517/658
EZ.: 3158



PARIE

A B C D E

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

MA 37/23-48747-1/2009

Hierauf ist die Bescheid



BAUWERBER & GRUNDEIGENTÜMER

Krase Walter
Krase Andrea
Anreitergasse 19
1230 Wien

Wien, 18.04.2010

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Markowschek
Oberstadtbaurat

Andrea Krase

Walter Krase

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER



JUTA GmbH
EK2 Stöckl Gd., Top 35
A-7350 Oberpullendorf
Tel./Fax: 02612 / 425 81
juta@post.at

BEHÖRDE

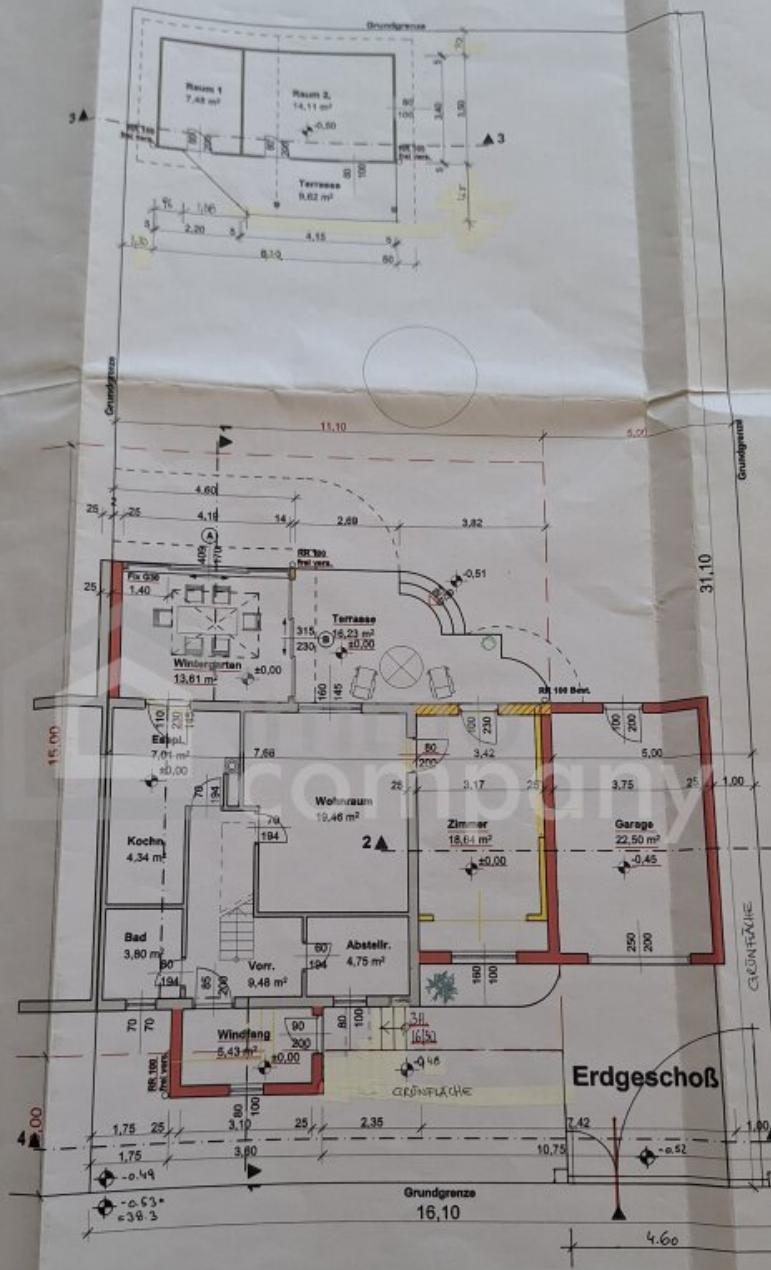
M 1:100

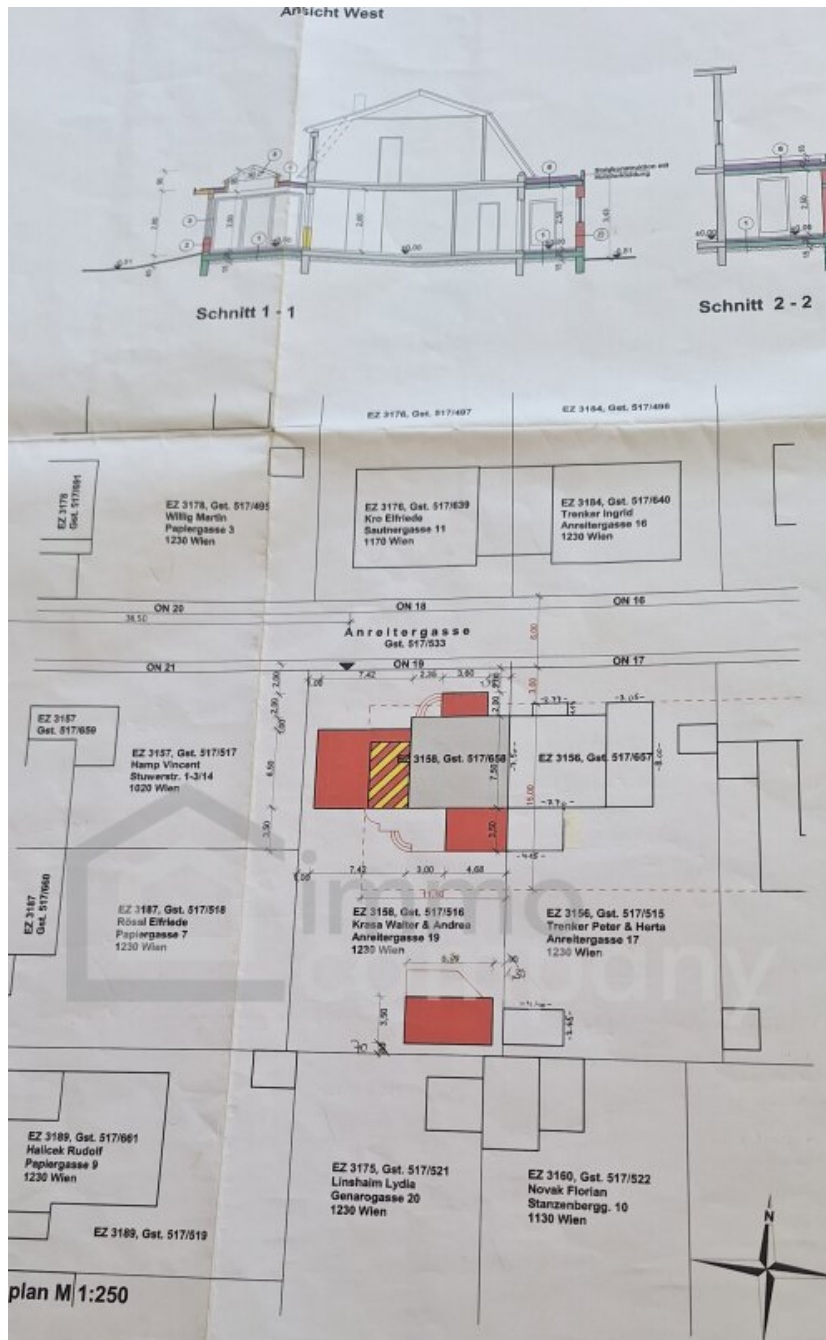
Plnr.:09-39

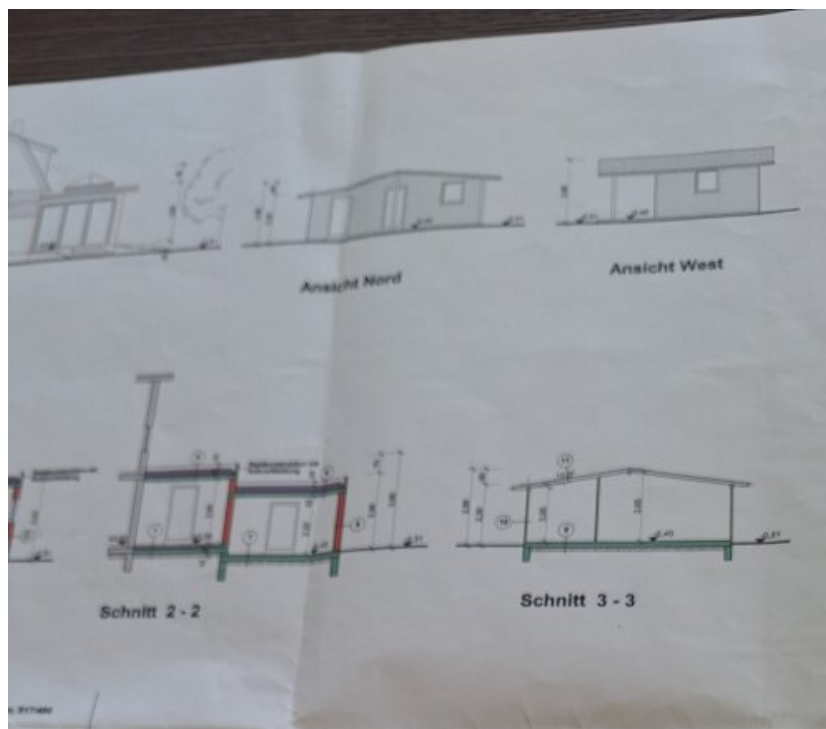
Datum:07/09

Nord

Ansicht Süd







ON 17 Grundstück: 499,00 m² Verbaute Fl. 111,47 m² = 22,3%
 ON 19 Grundstück: 501,00 m² Verbaute Fl. 145,46 m² = 29,0%
 Gesamt 259,93 m² (weniger als 470,00 m²)

BAUBESCHREIBUNG

ENDFÄSSUNG

Oberflächenwasser werden im Bestand geführt oder frei versickert.

ELEKTROINSTALLATION

Entsprechend der geltenden ÖVE Richtlinien

FUNDAMENTE

Fundamente werden auf frostsichere Tiefe geführt

HEIZUNG

Erweiterung des bestehenden Heizungssystems

ANSTRICHE

Sämtliche Holzteile sind naturimpägniert

FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG

Vertikal und horizontal 2-lagig EKV-5

WINTERGARTEN

Tragkonstruktion aus schichtverleimtem Fichtenholz in astärmer/astreiner Ausführung. Holz den Bestimmungen der EN 14080
 Beschichten der Holzteile mit Adler-Aquawood-Dickschichtlasur (reinweiß RAL9010). Die auf Wasserbasis hergestellten, umweltfreundliche Lasur wird im Spritzverfahren aufgetragen.
 Isolierglas VSG/ESG, Stärke nach statischem Erfordernis, Typ u-Wert 1,1 W/m²K.
 Befestigung der Gläser mit verschraubten ALCO-Systemprofilen mit Abdeckleiste aus Aluminium integrierter RWC-Technologie.

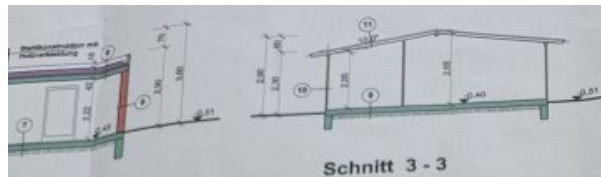
Fixverglasungen: Holzrahmenkonstruktion aus 3-schichtverleimtem Fichte-Fensterkante (ÖNORM B3013)

Schiebeanlagen: aus Aluminium, System ALCO-iku, mit Standardbeschlag
 Aluminiumprofile pulverbeschichtet (reinweiß RAL 9010)

Verglasungen der vertikalen Flächen: Zweischeiben-Isolierglas u-Wert: 1,1 W/m²K
 Seite A: 2 Schiebeanlagen 3-läufig, 3-flügelig, Größe ca. 322 x 230 cm

Seite B: aufgesetzt auf eine 60cm hohe Mauer:
 1 Schiebeanlage 3-flügelig 3-läufig, Größe ca. 409 x 170cm zu schieben hin
 Fixverglasung, da im Feuermauerbereich

Bedachung: Pyramidenglasdach Dachneigung 30 Grad,
 mit Isolierglas ESG/ESG, Stärke nach stat. Erfordernis, u-Wert 1,1 W/m²K
 der Gläser mit verschraubten ALCO-Systemprofilen mit Abdeckleiste aus Aluminium integrierter RWC-Technologie.
 Blechdach als Warmdach ausgeführt.
 Saumrinnen an der Traufe



Schnitt 3 - 3

ON 17 Grundstücksfl. 499,00 m² Verbaute Fl. 111,47 m² = 22,33%
 ON 19 Grundstücksfl. 501,00 m² Verbaute Fl. 145,46 m² = 29,03%
 Gesamt 250,93 m² (weniger als 470,00 m²)

BAUBESCHREIBUNG

ENTWÄSSERUNG

Oberflächenwasser werden in Bestand geführt oder frei versickert.

ELEKTROINSTALLATION

Entsprechend der geltenden ÖVE Richtlinien

FUNDAMENTE

Fundamente werden auf frostsichere Tiefe geführt

HEIZUNG

Erweiterung des bestehenden Heizungssystems

ANSTRICHE

Sämtliche Holzteile sind naturimprägniert

FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG

Vertikal und horizontal 2-lagig EKV-5

WINTERGARTEN

Tragkonstruktion aus schichtverleimtem Fichtenholz in astarmer/astreiner Ausführung, Holzqualität gem. den Bestimmungen der EN 14080
 Beschichten der Holzteile mit Adler-Aquawood-Dickschichtlasur (reinweiß RAL9010). Die auf Wasserbasis hergestellten, umweltfreundliche Lasur wird im Spritzverfahren aufgetragen.
 Isolierglas VSG/ESG, Stärke nach statischem Erfordernis, Typ u-Wert 1,1 W/m²K.
 Befestigung der Gläser mit verschraubten ALCO-Systemprofilen mit Abdeckleiste aus Aluminium mit integrierter RWC-Technologie.

Fixverglasungen: Holzrahmenkonstruktion aus 3-schichtverleimtem Fichte-Fensterkante (ÖNORM B3013)

Schiebeanlagen: aus Aluminium, System ALCO-iku, mit Standardbeschlag
 Aluminiumprofile pulverbeschichtet (reinweiß RAL 9010)

Verglasungen der vertikalen Flächen: Zweischeiben-Isolierglas u-Wert: 1,1 W/m²K

Seite A: 2 Schiebeanlagen 3-läufig, 3-flügelig, Größe ca. 322 x 230 cm

Seite B: aufgesetzt auf eine 60cm hohe Mauer:
 1 Schiebeanlage 3-flügelig 3-läufig, Größe ca. 409 x 170cm zu schieben hinter G 30
 Fixverglasung, da im Feuermauerbereich

Bedachung: Pyramidenglasdach Dachneigung 30 Grad,
 mit Isolierglas ESG/ESG, Stärke nach stat. Erfordernis, u-Wert 1,1 W/m²K Befestigung
 der Gläser mit verschraubten ALCO-Systemprofilen mit Abdeckleiste aus Aluminium mit
 integrierter RWC-Technologie.
 Blechdach als Warndach ausgeführt.
 Saumninnen an der Traufe

1 1,0 FLIESEN IM DÖNNBETT
5,0 ESTRICH
14,0 STÄHLBETON-PLATTE
ABDICHTUNG EKV-5
20,0 STÄHLBETON-PLATTE
15,0 ROLLIERUNG
u-WERT = 0,14 W/m²K

2 3,0 STÜCKENMAUERWERK
3,0 AUSSENPUTZ
3,0 INNENPUTZ
4,0 KLEMMPROFIL
u-WERT = 0,22 W/m²K

3 2-SCHEIBEN-ISOLIERGLAS(4/16/4),FLOATGLAS
ZWISCHEN ALUMINIUM-KLEMMPROFIL
18,0 HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION
u-WERT = 0,2 W/m²K

4 BLEICHEINDECKUNG IM GEFÄLLE
BITUMENPAPPE
2,5 VOLLSCHALUNG
18,0 SPARREN ZWL
STEINWOLLE UNI 18
DAMPFSPERRE
1,8 RIDIPS
u-WERT = 0,30 W/m²K

5 ISOLIERGLAS ESG/VSG (6/14/6)
12,0 SPARRENKONSTRUKTION
u-WERT = 1,2 W/m²K

6 3,0 KIES
FILTERVLIES
25,0 ABDICHTUNG EKV-5
15,0 GEFÄLLEBETON IM 4,0
18,0 STÄHLBETON RIPPENDECKE
u-WERT = 0,16 W/m²K

7 5,0 ÖLDICHTER ESTRICH
ABDICHTUNG EKV-5
20,0 STÄHLBETON-PLATTE
15,0 ROLLIERUNG

8 3,0 AUSSENPUTZ
HL-ZIEGELMAUERWERK
3,0 INNENPUTZ
u-WERT = 0,14 W/m²K

9 1,0 FLIESEN IM DÖNNBETT
ABDICHTUNG EKV-5
19,0 STÄHLBETON-PLATTE
15,0 ROLLIERUNG

10 5,0 VOLLHOLZ IN BLOCKBAUWEISE

11 VILLAS-DACHEINDECKUNG
BITUMENPAPPE
2,4 VOLLSCHALUNG
14,0 SPARREN LT. STATIK

12 3,0 EPS-F
2,0 HL-ZIEGELMAUERWERK
1,5 INNENPUTZ
u-WERT = 0,14 W/m²K

VERBAUTE FLÄCHE BEST.
VERBAUTE FLÄCHE ZUBAU
VERBAUTE FLÄCHE NEU
VERBAUTE FL. NEBENGEB.

74,82 m²
71,84 m²
146,63 m²
29,74 m²

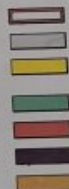
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

501,00 m²

LEGENDE: NEU

BESTAND
ABBRUCH

STAHLBETON
ZIEGELMAUERWERK
WÄRMEDÄMMUNG
HOLZKONSTRUKTION



Einreichplan

für Zubauten
beim bestehenden Reihenhaus

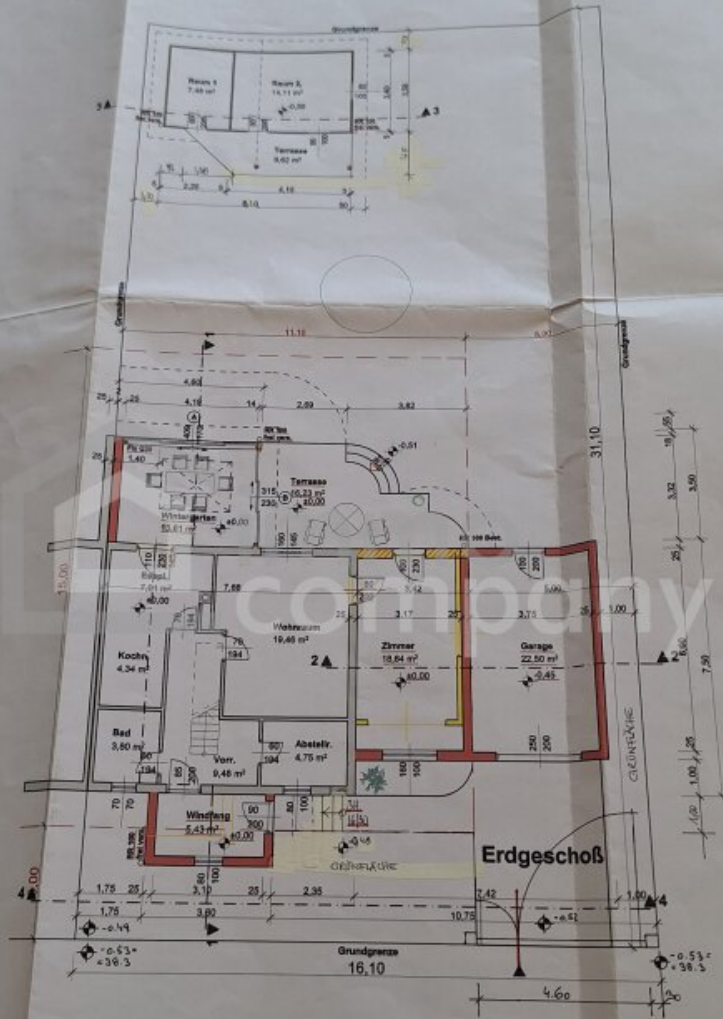
in

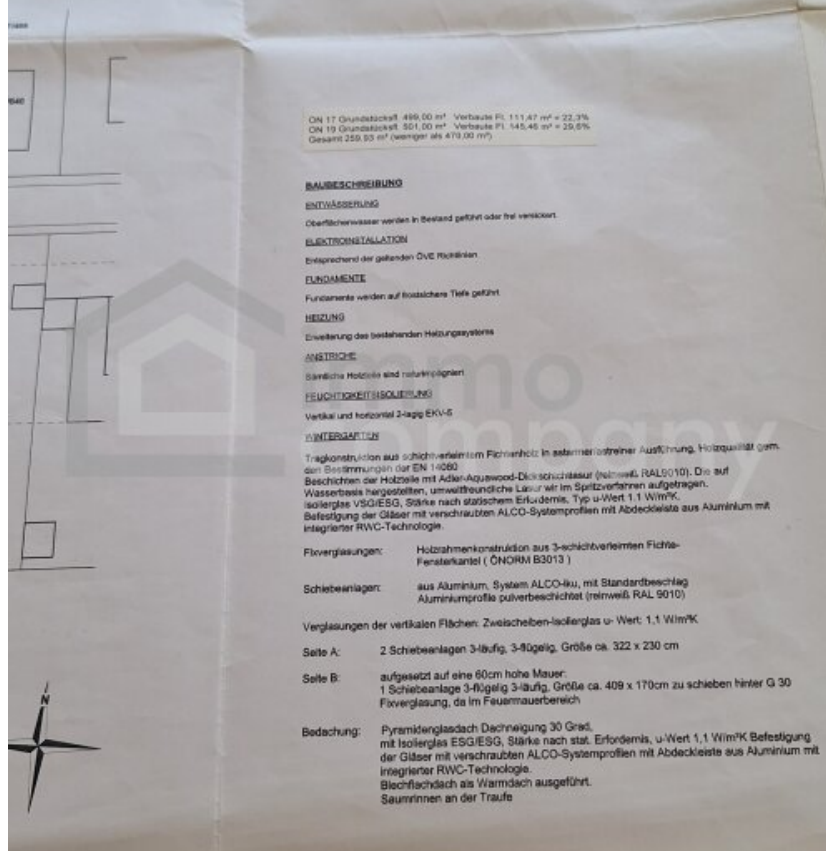
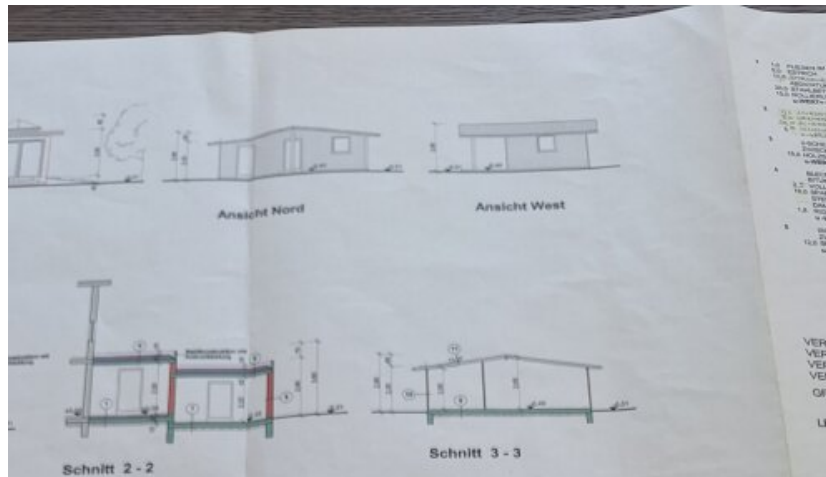
1230 Wien

MA 37 - P...

Ansicht Nord

Ansicht Süd





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 23. Wiener Bezirk! Dieses moderne Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 110 m² Wohnfläche fünf großzügige Zimmer, die viel Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der Kaufpreis von 950.000 Euro macht dieses Schmuckstück zu einer attraktiven Investition in Lebensqualität und Sicherheit.

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.

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 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