Wohnen mit Urlaubsfeeling – Familientraum mit ca. 180 m² Wohnfläche, Pool & großzügigem Garten | Klimaanlage | 3 Terrassen



Objektnummer: 5779

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	222,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	500,00 m²
Kaufpreis:	689.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5


WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

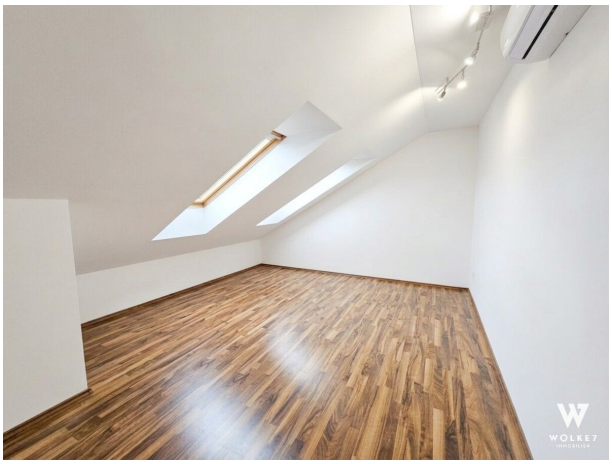







WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7
IMMOBILIEN





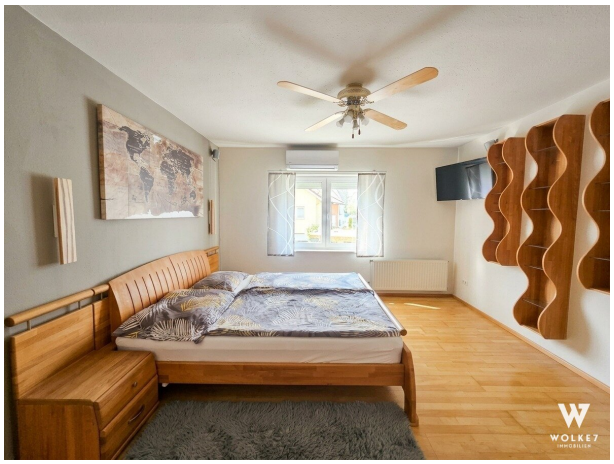















WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **großzügige und umfassend modernisierte Haus in Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk**. Mit ca. **180 m² Wohnfläche auf drei Ebenen**, einem weitläufigen Garten, **drei Terrassen und einem eigenen Pool** bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Platz für individuelles Wohnen.

Das ursprünglich ca. **1980 errichtete Haus wurde um 2010 umfassend grundsaniert**. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Heizungsanlage, Wasserinstallationen und die Fußbodenheizung erneuert. Eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie sowie eine Klimaanlage** ergänzen die technische Ausstattung.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 180 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 750 m²
- **Gartenfläche:** ca. 500 m²
- **3 Wohnebenen**
- **4 Schlafzimmer + großzügiger Wohnbereich**
- **3 Badezimmer mit WC**
- **2 Küchen**
- **separates Arbeits-/Computerzimmer**
- **Schrankraum & Speisekammer**
- **3 Terrassen mit insgesamt ca. 80 m²**
- **Pool:** ca. 10 × 4 m
- **Gartenhütte:** ca. 24 m²
- **Garage mit elektrischem Rolltor**
- **3 zusätzliche Stellplätze**

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Solarthermieanlage**
- **4 Klimaanlagen**
- **500-Liter-Warmwasserspeicher**
- **Außenrollläden & Fliegengitter**
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

Wohnen mit großzügigem Platzangebot

Die ca. **180 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen** und ermöglichen eine besonders vielseitige Nutzung. Vier Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich, drei Badezimmer mit WC sowie zwei Küchen schaffen ausreichend Platz auch für größere Familien.

Zusätzlichen Komfort bieten ein **separates Arbeitszimmer, ein Schrankraum, eine Speisekammer sowie weitere praktische Nebenflächen**.

Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Haus nicht nur als klassisches Familienhaus, sondern beispielsweise auch für **Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Homeoffice**.

Eine rund **24 m² große Gartenhütte**, eine Garage mit elektrischem Rolltor sowie **drei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus** ergänzen das Platzangebot.

Darüber hinaus verfügt das Haus über eine **Klimaanlage mit vier Innengeräten**, einen 500-Liter-Warmwasserspeicher sowie einen vorhandenen Kamin. Glasfaser liegt bereits am Grundstück an.

Hinweis zum Baurecht

Das Grundstück steht im **Baurecht der Stadt Wien**. Der bestehende Baurechtsvertrag läuft derzeit bis **31.12.2051**. Der jährliche Baurechtszins für den gegenständlichen Anteil beträgt derzeit rund **€ 676,-**.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 689.800,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Dipl. Ing. Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap