Eine Oase der Ruhe beim Augustinerwald - Vielseitige Nutzung möglich

Wohnraum/Esszimmer

Objektnummer: 19974

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

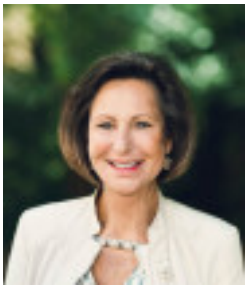
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,00 m²
Nutzfläche:	245,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.805,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	850.000,00 €

Provisionsangabe:

30.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Bieber

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B

BIEBER&
SOHN

BIEBER&
SOHN

BIEBER&
SOHN

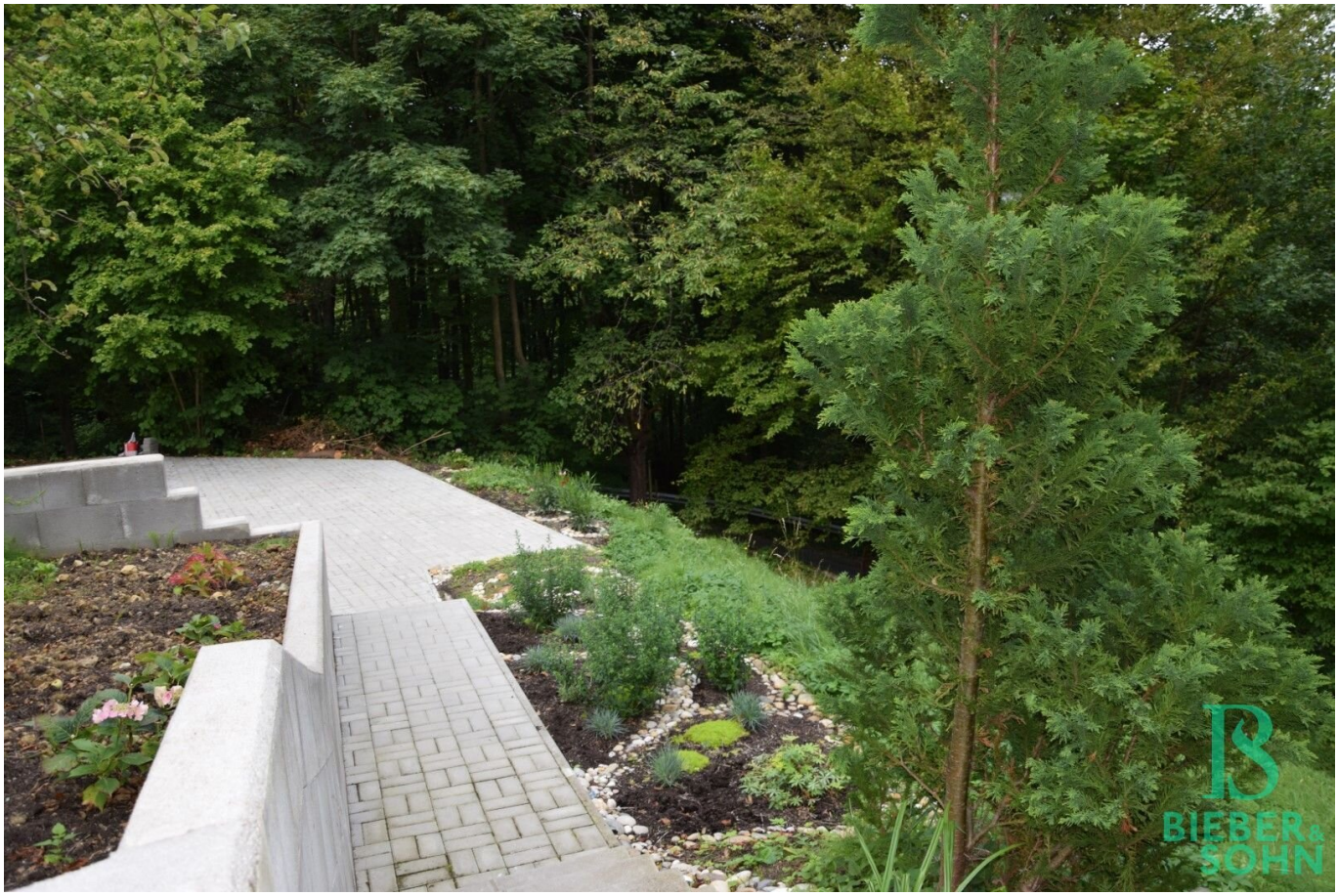
BIEBER & SOHN

IN SACHEN IMMOBILIEN

BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

BIEBER&
SOHN

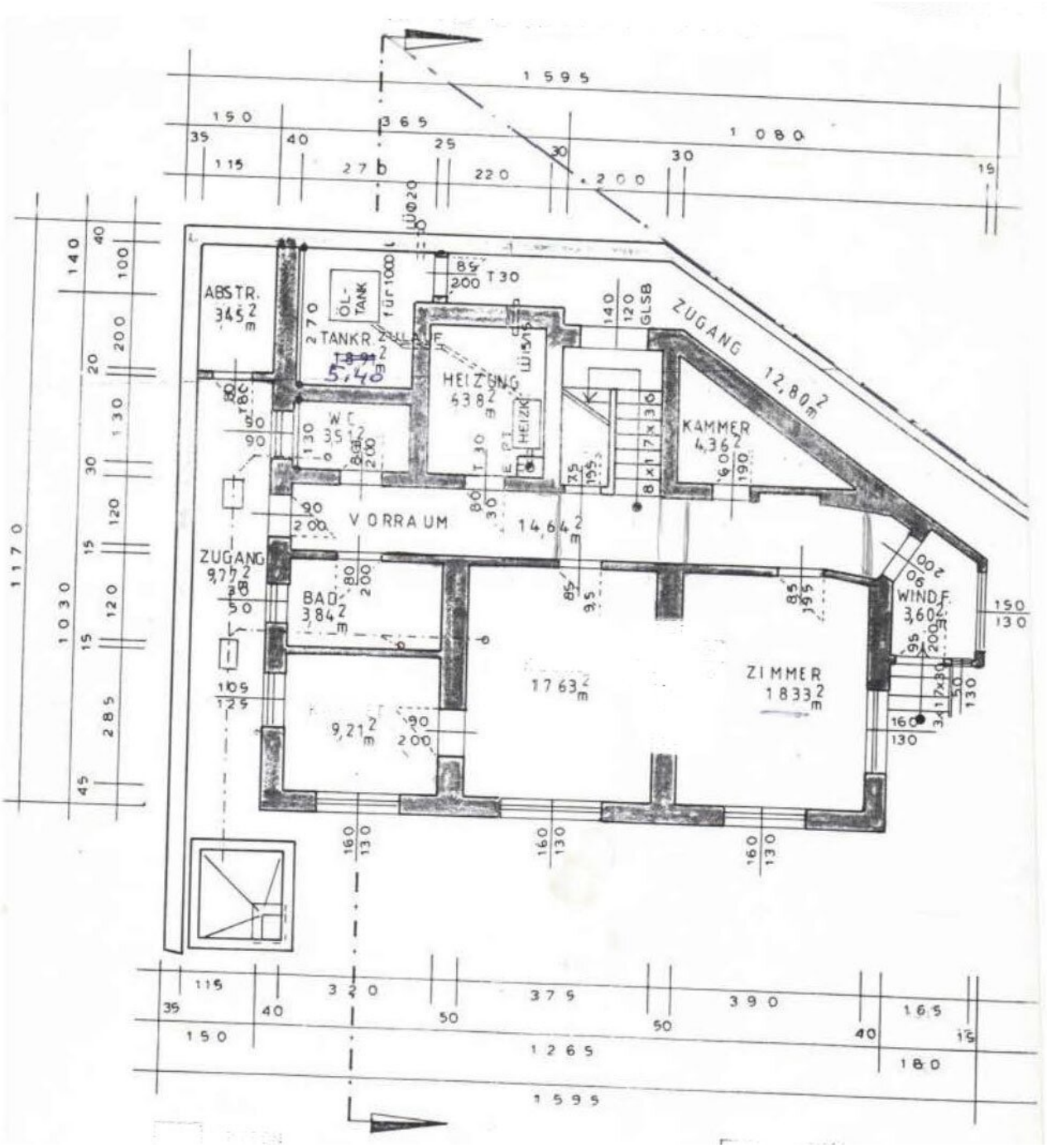
BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN


BIEBER&
SOHN

BIEBER&
SOHN

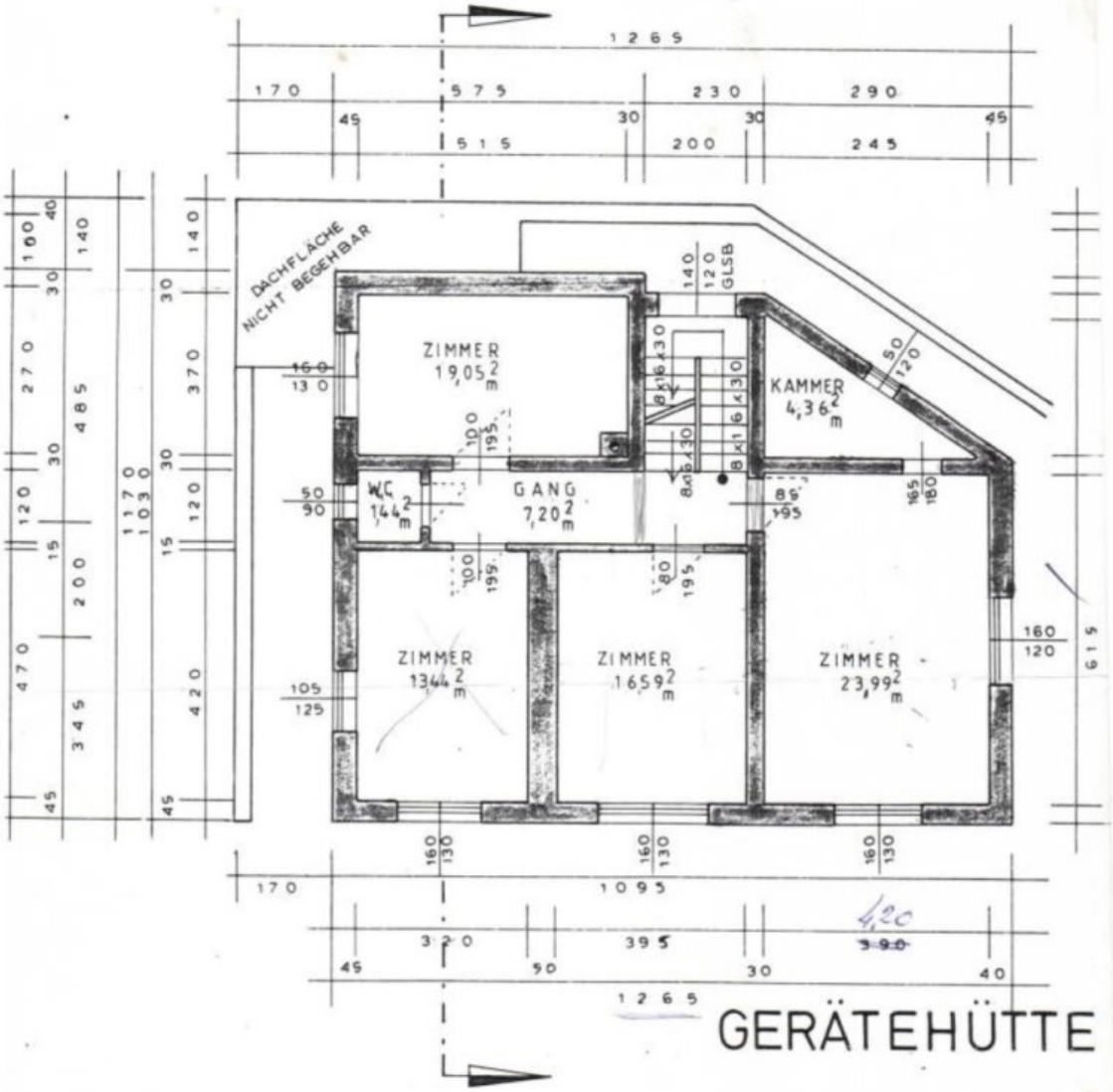
BIEBER&
SOHN

Mauerbach



1595
150
365
1080
35
40
25
30
30
15
115
270
220
200
ABSTR.
3,45 m²
ÖL-TANK
für 1000 l
TANKR.
5,40
HEIZUNG
6,38 m²
HEIZK.
T30
GLSB
ZUGANG
12,80 m²
KAMMER
4,36 m²
W.C.
3,51 m²
VORRAUM
14,64 m²
ZUGANG
9,77 m²
BAD
3,84 m²
17,63 m²
ZIMMER
18,33 m²
WINDF.
3,60 m²
9,21 m²
1170
1030
140
100
200
130
120
285
45
115
320
375
390
165
150
1265
180
1595

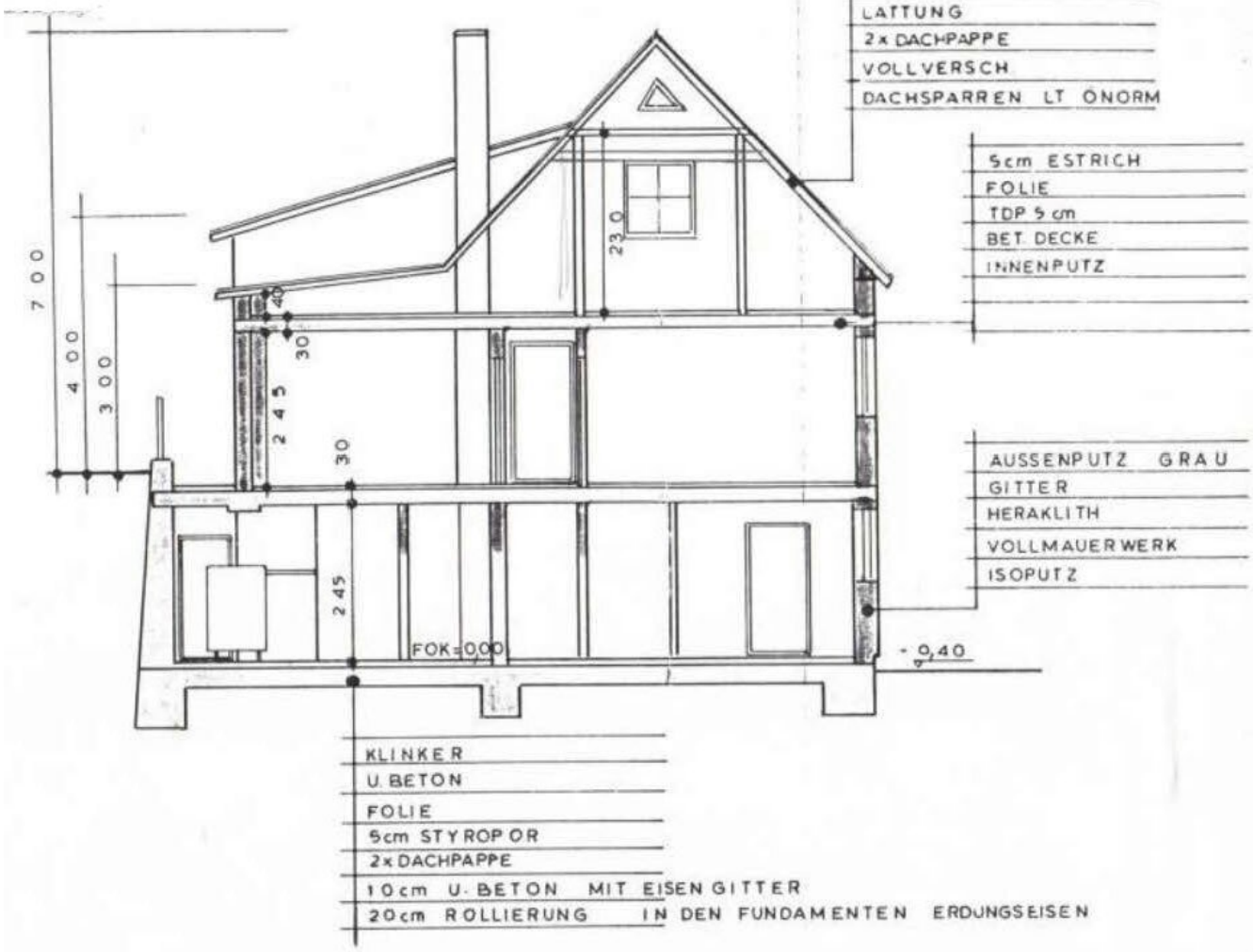
1. STOCK



GERÄTEHÜTTE

PS 40/ 60

SCHNITT „A" - „B"


HARTE EINDECKUNG (DACHZIEGEL
KONTERLATTUNG
LATTUNG
2x DACHPAPPE
VOLLVERSCH
DACHSPARREN LT ÖNORM
5cm ESTRICH
FOLIE
TDP 5 cm
BET. DECKE
INNENPUTZ
AUSSENPUTZ GRAU
GITTER
HERAKLITH
VOLLMAUERWERK
ISOPUTZ
7 00
4 00
3 00
23 0
40
30
2 45
30
2 45
FOK=0,00
- 0,40
KLINKER
U. BETON
FOLIE
5cm STYROPOR
2x DACHPAPPE
10cm U-BETON MIT EISEN GITTER
20cm ROLLIERUNG IN DEN FUNDAMENTEN ERDUNGSEISEN

Objektbeschreibung

Umgeben von Wald und Wiese, einer Oase der Ruhe, befindet sich auf einer Grundfläche von 1986m² dieses charmante Einfamilienhaus, das 2022 einfühlsam renoviert wurde!

Über die Einfahrt, die genügend Platz für 4 PKWs bereit hält, gelangt man über die schöne Terrasse zum Hauseingang an der Westseite, denn ein weiterer Eingang befindet sich an der Ostseite.

Das Erdgeschoss, welches über einen Windfang zu betreten ist, mit seinem loftartigen Charakter und dem verglasten Kamin im Wohnraum, verleiht ein angenehmes, wohliges Wohngefühl, denn der Wohnraum geht in den Essraum nahtlos über sowie in die angrenzende Küche und lässt rundum den Blick ins Grüne frei! Vom Flur aus sind das Duschbad, Ankleideraum, Heizraum und das separate WC zu begehen. Edler Steinboden mit Fußbodenheizung und elegante Stuckleisten, Mehrfachverglasung, runden diesen Bereich ab!

Die offen gehaltene Stiege führt in den 1. Stock, der mit wunderschönen Parkettböden ausgelegt ist und über drei Zimmer, einem Abstellraum und einem luxuriösen Bad mit Wanne, walk-in-Dusche und einem separaten WC ausgestattet ist.

Die Mansarde, liebevoll mit zwei gemütlichen Räumen ausgestattet, dient als kleines Refugium für Künstler, Musiker und Schöngeister, einfach als Rückzugsort oder für Familienmitglieder oder Gäste!

Das moderne Wärmesystem mit einer Vaillant-Wärmepumpe unterstreicht die Nachhaltigkeit dieses Hauses!

Die Besonderheit dieser Liegenschaft besteht aus der vielseitigen Nutzung und der Möglichkeit das Grundstück zu teilen, da ein weiterer Straßenzugang an der Ostseite des Grundstücks vorhanden ist. Eine Erweiterung durch ein weiteres Gebäude ist somit möglich!

Ein Gerätehaus ist dem Haus vorgelagert, das eventuell auch als Gästehaus Verwendung finden kann,

Malerisch die Lage, Ruhe und Gelassenheit, die diese Liegenschaft ausstrahlt trägt zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl bei!

Die Gegensätze zwischen pulsierendem Stadtleben und der Ruhe in der Natur treffen bei diesem charmanten Objekt aufeinander!

Kaufpreis: 850.000,00 EUR

Provision: 30.600,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.