Einfamilienhaus in Privatstraße Nähe Kagraner Platz



Objektnummer: 980

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Martin Kuhn

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2/51



















































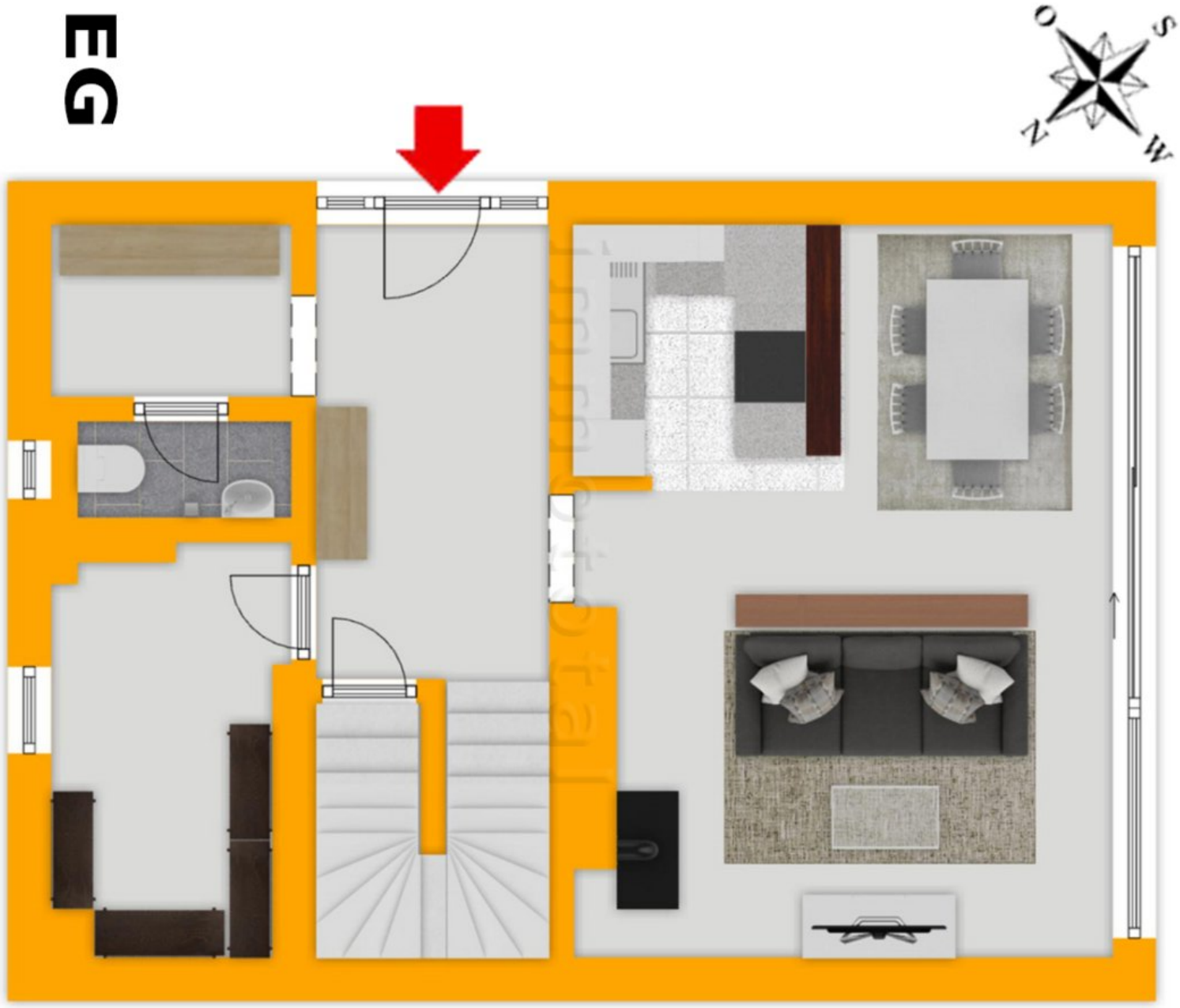




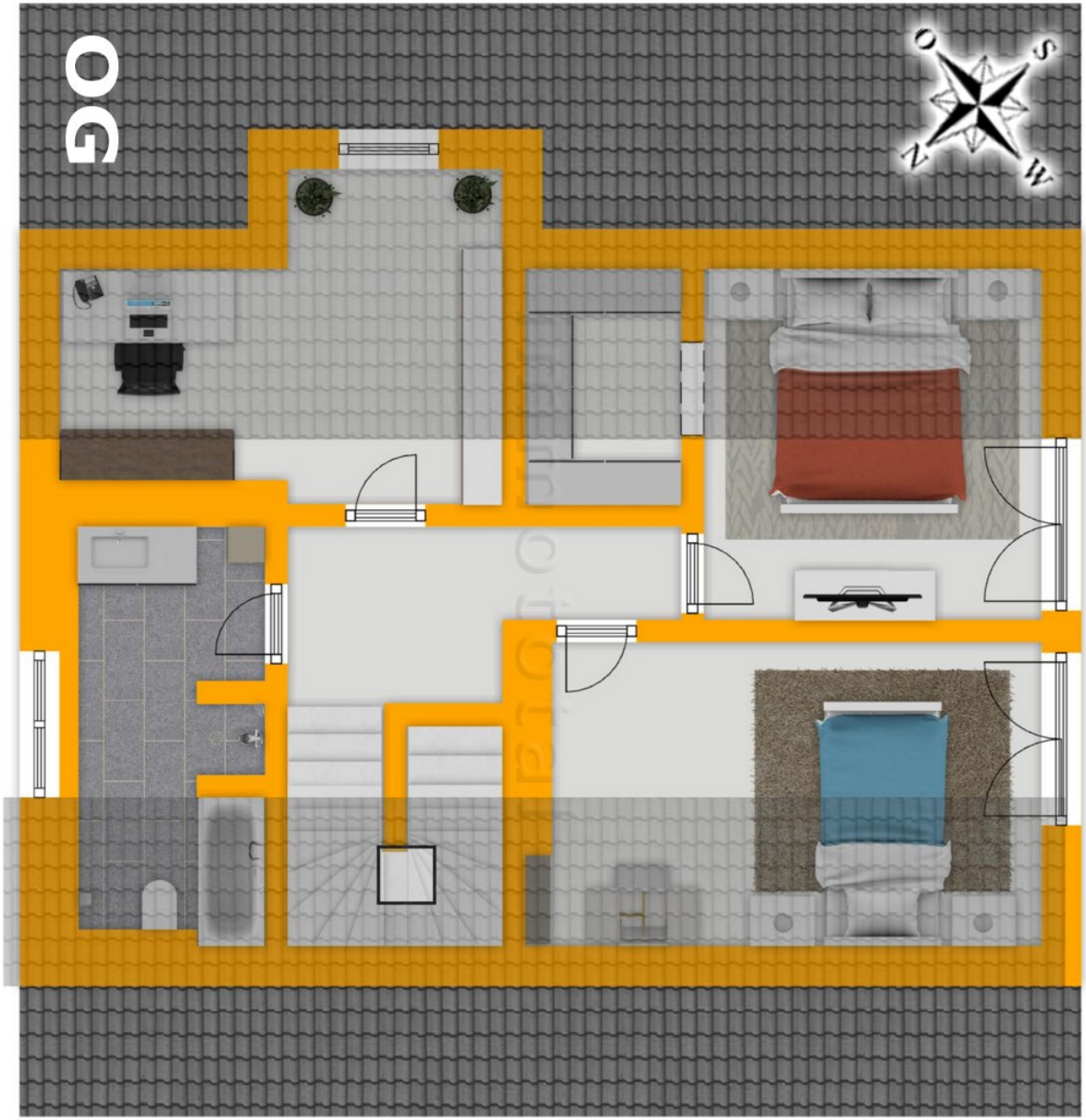


Exposéplan, nicht maßstäblich

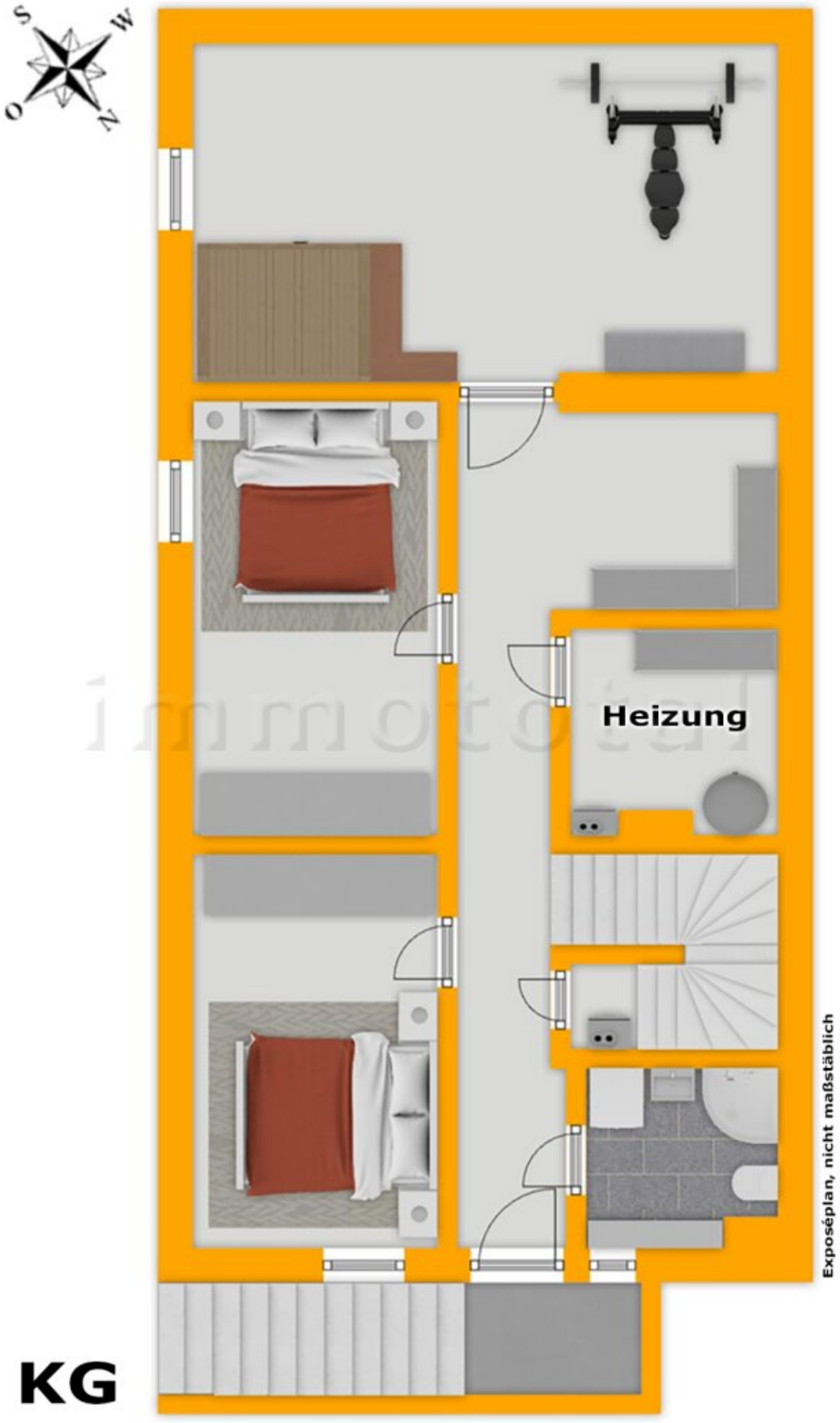
EG



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



KG

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Dieses 2012 in **Ziegelmassiv-Bauweise** errichtete Einfamilienhaus in Wien-Donaustadt befindet sich in einer **ruhigen Wohnsiedlung** bestehend aus weiteren Einfamilienhäusern, welche über eine **Privatstraße** zu erreichen sind. Die südwestliche Ausrichtung der Liegenschaft bringt viel Licht in die Räume, sowie auf die **große Terrasse** mit **uneinsehbarem Garten** und besonders hohen, schönen Hecken bestehend aus Kirschloorbeer. Ein **separater Kellereingang** führt zum **vollausgebauten Kellergeschoss** mit Laminatboden und einer Raumhöhe von 2,60m. Derzeit werden die Räume mit Fenster als **zusätzliche Schlaf- bzw. Gästezimmer** genutzt.

2 Badezimmer und 3 WC (auf jeder Ebene 1 WC) emöglichen auch einer **größeren Familie** ein **komfortables Miteinanderwohnen.** Die vor dem Haus befindliche ca. **70m2 große Grünfläche** gehört zum Haus, auf der ausreichend Platz zum Abstellen von 2 PKW gegeben ist. Ein Einzäunen und Verwenden als reiner Vorgarten ist möglich. Das **Miteigentum** an der **Privatstraße,** welche eine **ruhige Sackgasse ohne Durchzugsverkehr** darstellt, wird als eigenes Grundstück mitverkauft. Auf Grund der **sehr guten Energieeffizienz, des modernen Heizsystems** und Bauweise des Einfamilienhauses belaufen sich die **Jahresbetriebskosten nur auf ca. 490€.** Die **besonders niedrigen Energiekosten** werden zusätzlich durch die **Solaranlage** unterstützt, die über das Jahr hinweg rund **80–90 % des Warmwasserbedarfs** abdeckt.

In wenigen Fahrminuten gelangt man zur **U1 Station Kagraner Platz** und für die Naherholung ist der **Hirschstettner Badeteich** z.B. mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

- Kellergeschoss: ca. 85m2
- Erdgeschoss: ca. 57m2
- Obergeschoss: ca. 58m2

- ----------

- Wohnfläche: EG + OG: ca. 115m2

- Nutzfläche: KG + EG + OG: ca. 200m2

- ----------

- Gartenanteil inkl. sonstiger Freiflächen: ca. 216m2

- Terrasse: ca. 27m2

- Vorgarten zum Abstellen von 2 PKW: ca. 70m2

AUSSTATTUNG

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Holzofen und mit direktem Ausgang auf die südwestseitige Terrasse und Garten

- ausladende Glasschiebetüren im Wohn-/Essbereich sorgen ganzjährig für sehr viel Licht

- Einbauküche mit Elektrogeräten

- Fliesen in Vorraum, Sanitärbereichen, Vorzimmer und Teilen des Kellergeschossess

- Laminatboden im Erd-und Obergeschoss

- 3 WC in jedem Geschoss,

- Gäste WC mit Handwaschbecken im EG
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-Badezimmer im Kellergeschoss mit Dusche und WC
- elektrische Rolläden auf allen 3 Ebenen
- Kellergeschoss mit mehreren Räumen, derzeit als Gäste und Schlafzimmer benutzt, Haustechnik, Homeofficebereich
- Fitnessraum mit Sauna im Kellergeschoss

HEIZUNG

Wärmepumpe (2024), Fußbodenheizung auf allen 3 Ebenen. Eine **Solaranlage** übernimmt über das Jahr hinweg **rund 80–90 % der Warmwasserbereitung**, wodurch die Wärmepumpe hierfür nur in geringem Umfang zugeschaltet werden muss und der Stromverbrauch entsprechend reduziert wird.

MÖBLIERUNG

Die Übergabe erfolgt teilmöbliert bzw. auch komplett geräumt

PKW-Stellplatz

Im ca. 70m2 großen Vorgarten ist aureichend Platz für 2 PKW

VERKEHRSANBINDUNG

Bus: 22A (Haltestelle Pogrelzstraße). Anschluss an die U1 am Kagraner Platz sowie an die U2 bei der Station Aspernstraße. Die Autobahnauffahrt Hirschstetten/Kagraner Platz zur A 23 - S2 befindet sich in weniger als 1 km Entfernung.

INFRASTRUKTUR

Sportmöglichkeiten (Der Hirschstettner Badeteich ist zB. mit dem Fahhrad in wenigen MInuten zu erreichen), Kinderbetreuung, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind unmittelbarer Nähe. Mehre Supermärkte (Penny, Billa, Hofer, Lidl) liegen in nur 5 Minuten Gehdistanz. Zum Gewerbepark Stadtlau mit vielen Einkaufsmöglichkeiten sind es mit dem Auto nur 5 Fahrminuten, wodurch die gegenständliche Liegenschaft über eine hervorragende Infrastruktur verfügt.

BEZIEHBAR

nach Vereinbarung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap