Leben am Wasser – großzügiges Reihenhaus mit Garten, Dachterrasse & Garage in Vösendorf

Objektnummer: 8715

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	163,00 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Garten:	76,00 m²
Keller:	54,41 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	879.000,00 €
Betriebskosten:	122,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing.(FH) Christian Kornmann

4immobilien
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 751 08 577
H 0664/75108577

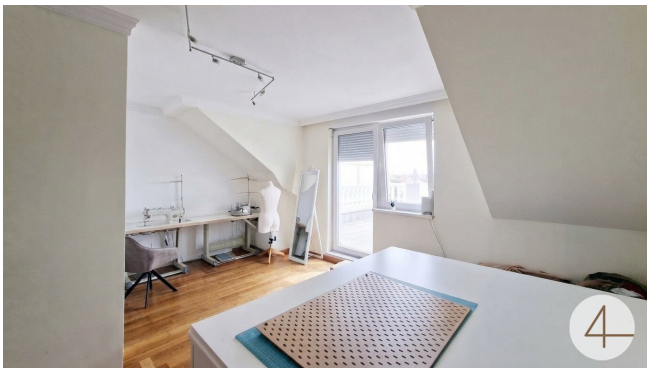
LG
10
4

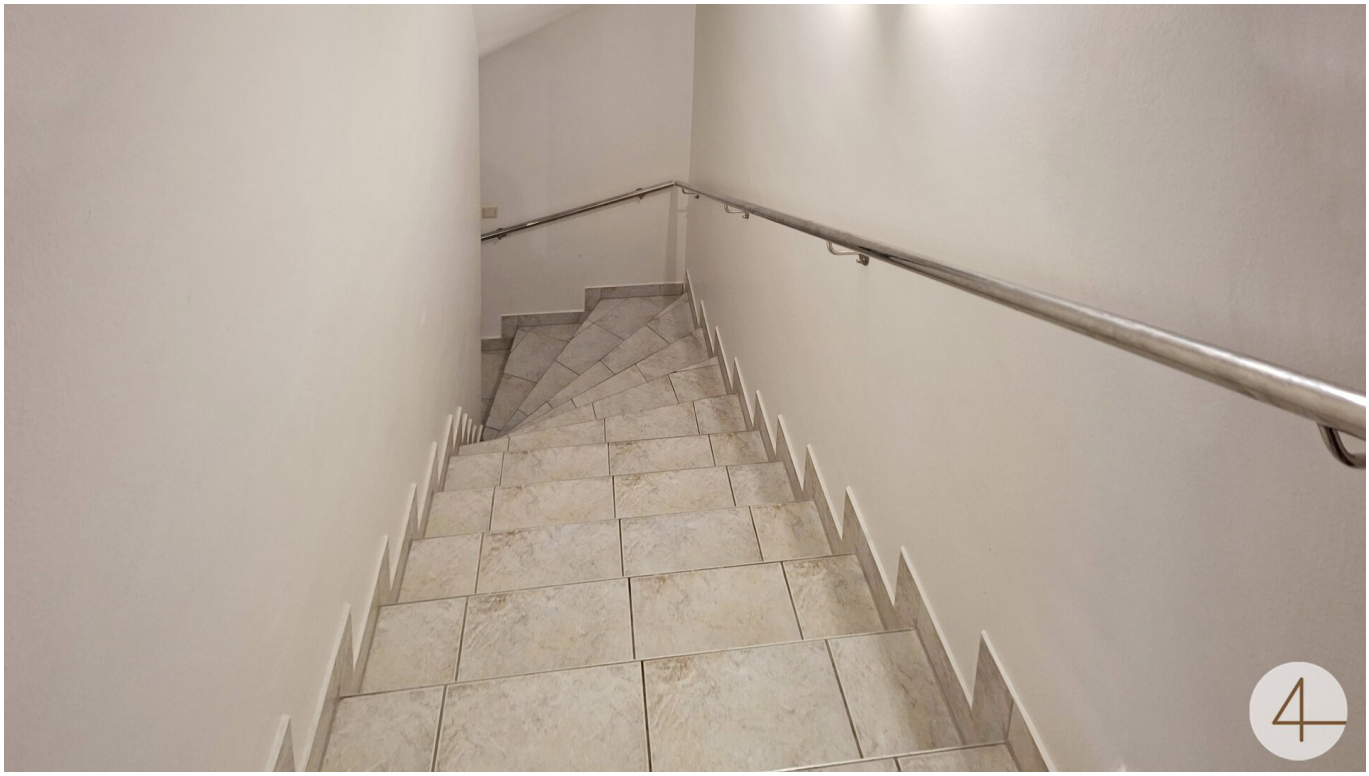
4

4

4

4


4


4

4

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Vösendorf, nur wenige Schritte vom Badesee entfernt, befindet sich dieses außergewöhnlich großzügige Reihenhaus in ruhiger **zweiter Reihe zum See**.

Das Haus verbindet ein familienfreundliches Raumangebot mit einem eigenen Garten, einer großzügigen Dachterrasse und der hervorragenden Infrastruktur des südlichen Wiener Umlands.

Das Grundstück umfasst **206 m²**, davon ca. 76 m² Garten. Durch die geschützte Lage innerhalb der Reihenhausanlage entsteht trotz der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ein angenehm privates Wohngefühl.

Das Haus erstreckt sich über **Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss** und bietet damit außergewöhnlich viel Platz für Familie, Homeoffice und Freizeit. Im Zuge eines bewilligten Um- und Ausbaus wurde insbesondere das Dachgeschoss erweitert und der Bereich über der Garage aufgestockt. Durch den Zubau konnte eine Wohnfläche der oberirdischen Geschosse von insgesamt rund **163 m²** sowie zusätzlich ein Keller mit rund **54 m²** erzielt werden. Darüber hinaus wurde eine **Dachterrasse mit rund 17,9 m²** geschaffen.

Bereits beim Betreten präsentiert sich das Haus großzügig. Vom Eingangsbereich gelangt man in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch den klassischen Fischgrätparkettboden und moderne Gestaltungselemente einen besonderen Charakter erhält. Die angrenzende Küche ist mit einer umfangreichen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Große Fenster- und Türflächen stellen die Verbindung zum Außenbereich her.

Der rückwärtige **Eigengarten mit Terrasse** bietet einen geschützten Rückzugsort im Grünen. Die vorhandene Bepflanzung sorgt für Privatsphäre, während ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet. Gerade in Kombination mit der unmittelbaren Nähe zum Badesee entsteht hier eine Wohnqualität, die man in dieser Lage nur selten findet.

In den oberen Geschossen stehen mehrere großzügig dimensionierte Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Besonders attraktiv ist das ausgebaute Dachgeschoss: Die Dachgaupen schaffen gut nutzbare Raumhöhen und helle Wohnräume. Von hier gelangt man auf die großzügige **Dachterrasse**, die zusätzlichen privaten Freiraum mit weitem Blick über die Umgebung bietet.

Das geräumige Badezimmer ist unter anderem mit **Doppelwaschtisch und großer Eck-Whirlpoolbadewanne** ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Hochwertigste Böden in sämtlichen Teilen des Hauses, großzügige Raumdimensionen sowie die Kombination aus klassischen und modernen

Gestaltungselementen prägen den Gesamteindruck.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene **Keller**, der mit rund 54 m² beträchtliche zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet. Auch eine **Garage** sowie zwei zusätzliche Stellplätze sind Bestandteil des Hauses.

Die Highlights auf einen Blick

- Reihenhaus in **zweiter Reihe zum Badesee**
- Grundstücksfläche **206 m²**
- ca. **163 m² oberirdische Wohnfläche**
- zusätzlich ca. **54 m² Keller**
- vier Ebenen: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- eigener, geschützter **Garten mit Terrasse**
- ca. **17,9 m² Dachterrasse**
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- mehrere flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer
- großes Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Whirlpoolbadewanne
- ausgebautes Dachgeschoss mit Gaupen

- Garage sowie 2 Stellplätze

- Gasheizung mit Bodenheizung

Ein Haus für alle, die viel Platz suchen und dabei weder auf einen eigenen Garten noch auf die Nähe zum Wasser verzichten möchten. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, Dachterrasse, Garage und der Lage in zweiter Reihe zum Badesee macht diese Immobilie zu einem interessanten Zuhause insbesondere für Familien und Menschen mit zusätzlichem Platzbedarf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.