Wohnen mit Villencharakter: ca. 343 m² Nutzfläche auf ca. 980 m² Eigengrund | Nähe Blumengärten & Badeteich Hirschstetten



Objektnummer: 5976

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,00 m²
Nutzfläche:	343,00 m²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 155,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	1.495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien
























































































WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Rund 343 m² Fläche im Haus – viel Platz auf drei Ebenen

Dieses großzügige Einfamilienhaus im 22. Wiener Gemeindebezirk bietet außergewöhnlich viel Raum: Auf Erd- und Obergeschoss verteilen sich ca. **193 m² Wohnfläche**. Hinzu kommen rund **150 m² Kellerfläche**. Damit stehen insgesamt etwa **343 m² nutzbare Fläche im Haus** zur Verfügung – ergänzt durch ein ca. **980 m² großes Grundstück** mit weitläufigem Garten.

Der repräsentative Eingangsbereich, die offene Holztreppe mit Galerie und der markante grün glasierte Kachelofen verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter. Mehrere Terrassenbereiche und der gepflegte Garten schaffen viel privaten Freiraum.

Highlights auf einen Blick

- insgesamt rund **343 m² Fläche im Haus**
- davon ca. **193 m² Wohnfläche** im Erd- und Obergeschoss
- zusätzlich ca. **150 m² Kellerfläche**
- ca. **980 m² Grundstücksfläche**
- großzügiger Wohnbereich mit glasiertem Kachelofen
- offene Holztreppe mit Galerie
- mehrere flexibel nutzbare Zimmer
- **2 Badezimmer**, unter anderem mit Eckbadewanne und Bidet
- Parkettböden und Steinfliesen

- elektrische Jalousien und Alarmanlage
- beheizte Zimmer und große Fenster im Kellergeschoss
- Weinkeller und Tresorraum
- gepflegter Garten mit Terrassenbereichen
- eigener Brunnen bzw. Grundwasseranschluss
- automatische Gartenbewässerung und Husqvarna Rasenmähroboter
- großzügige Garage mit elektrischem Tor

Großzügiges Wohnen im Erd- und Obergeschoss

Die zentrale Diele und die offene Holztreppe verbinden die beiden Wohnebenen und sorgen gemeinsam mit der Galerie für ein großzügiges Raumgefühl.

Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten und zu den Terrassenflächen. Der **große Kachelofen** bildet den charakteristischen Mittelpunkt des Raumes. Küche, Speis, weitere Zimmer und Nebenräume ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen mehrere großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Insgesamt verfügt das Haus über zwei Badezimmer.

Rund 150 m² zusätzliche Fläche im Kellergeschoss

Das außergewöhnlich große Untergeschoss erweitert das Raumangebot wesentlich. Rund **150 m² Kellerfläche** bieten viel Platz für Lagerung, Hobby, Fitness, Werkstatt oder andere private Nutzungen.

Teile des Kellergeschosses sind ausgebaut und beheizt. Große Fenster sorgen in mehreren Bereichen für natürliches Licht. Neben Vorrats- und Technikräumen stehen **auch ein Weinkeller und ein Tresorraum** zur Verfügung.

Garten, Terrassen und Garage

Der großzügige Garten mit Rasenflächen, gewachsenen Pflanzen sowie Blumen- und Rosenbeeten bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Für die Gartenpflege stehen eine automatische Bewässerungsanlage, ein eigener Brunnen bzw. Grundwasseranschluss und ein Husqvarna Rasenmähroboter zur Verfügung.

Die Garage ist ca. **3,85 m breit**, die Einfahrt misst ca. **3,20 m**. Das Garagentor wird elektrisch betrieben; weitere Stellmöglichkeiten befinden sich auf der Liegenschaft.

Lage in 1220 Wien

Das Haus befindet sich in einer Wohnlage im Bereich Hirschstetten/Breitenlee. Der Badeteich und die Blumengärten Hirschstetten, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie der Gewerbepark Stadlau sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist günstig.

Mit rund **343 m² nutzbarer Fläche im Haus**, einem ca. **980 m² großen Grundstück** und dem weitläufigen Garten bietet diese Immobilie eine selten gewordene Kombination aus Wohnraum, zusätzlicher Nutzfläche und privatem Freiraum innerhalb Wiens.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

? 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 1.495.000,-

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

an)

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@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 reine 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap