FAMILIENDOMIZIL MIT GARTEN UND GARAGE



Gartenansicht (Begrünung mit KI)

Objektnummer: 2739

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hungereckstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,43 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	269,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	830.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
USt.:	8,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

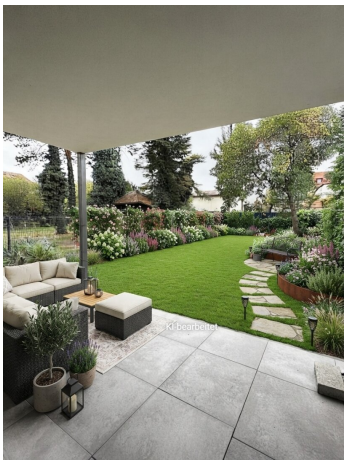
Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf







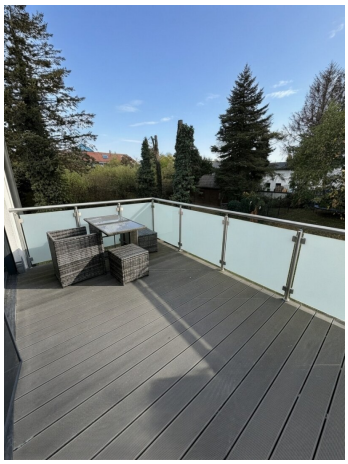
















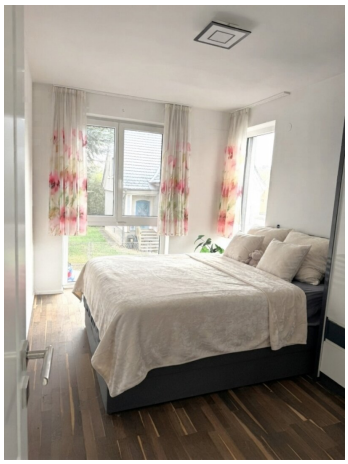














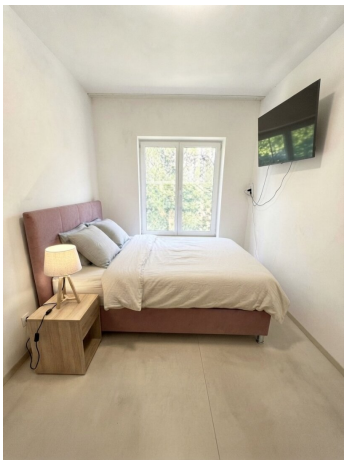




















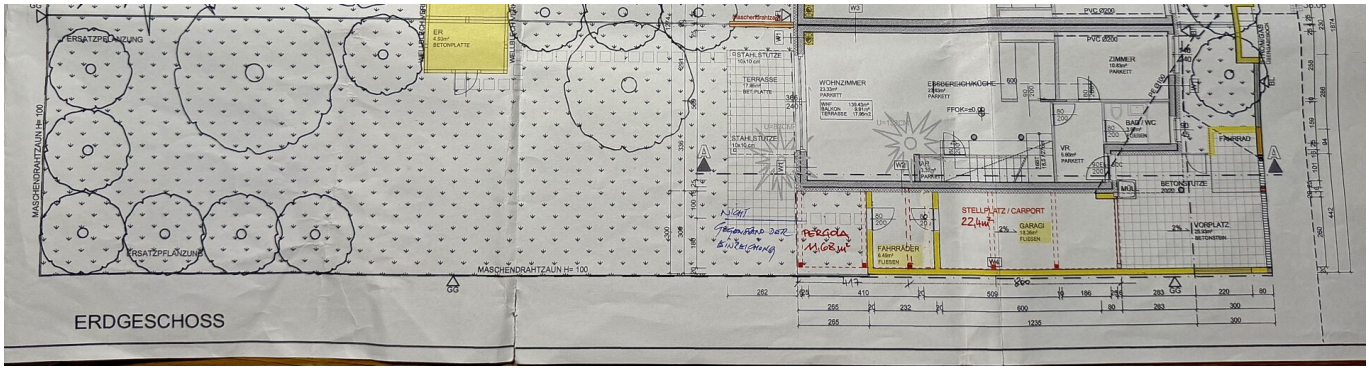


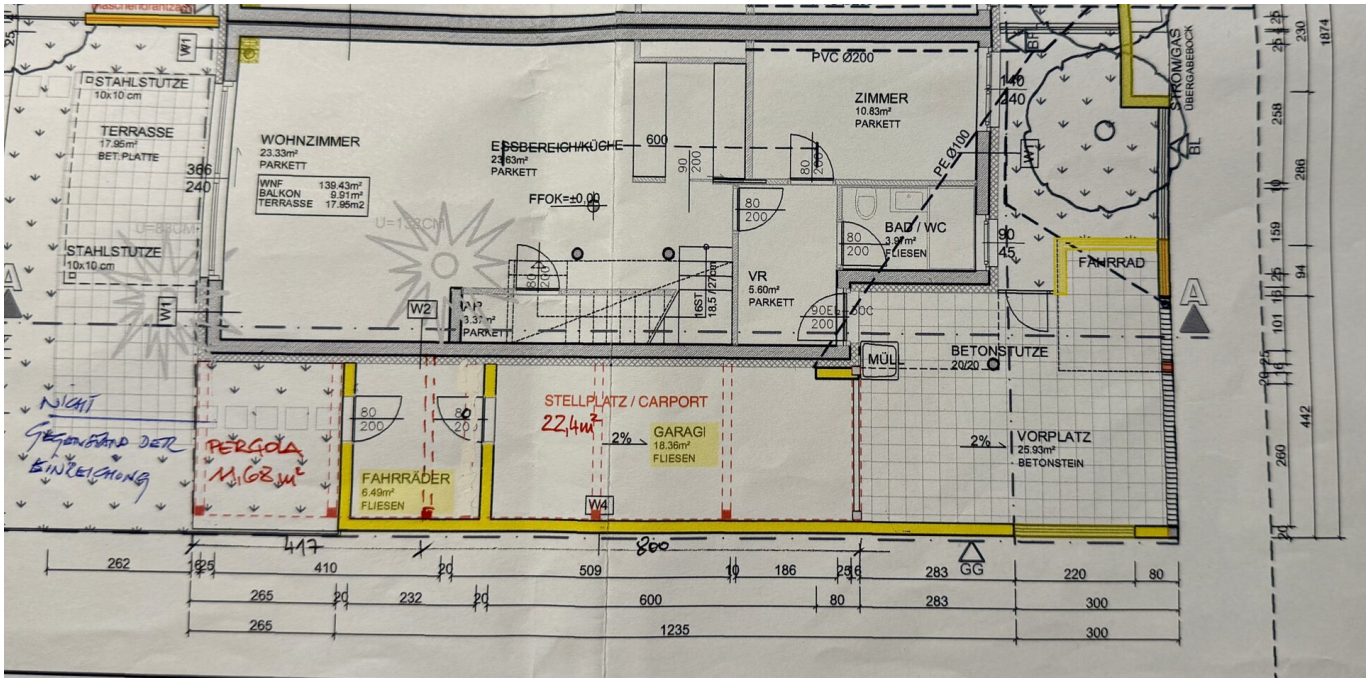


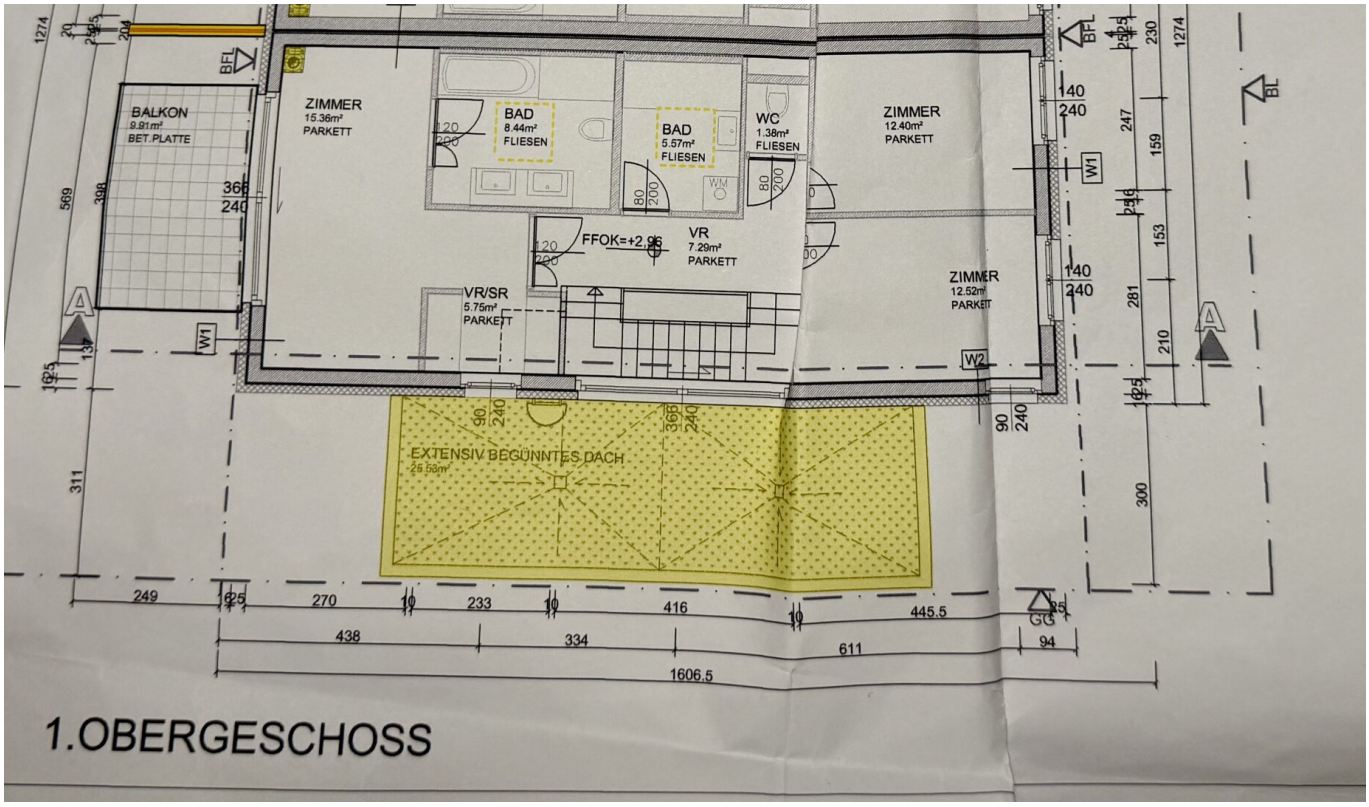


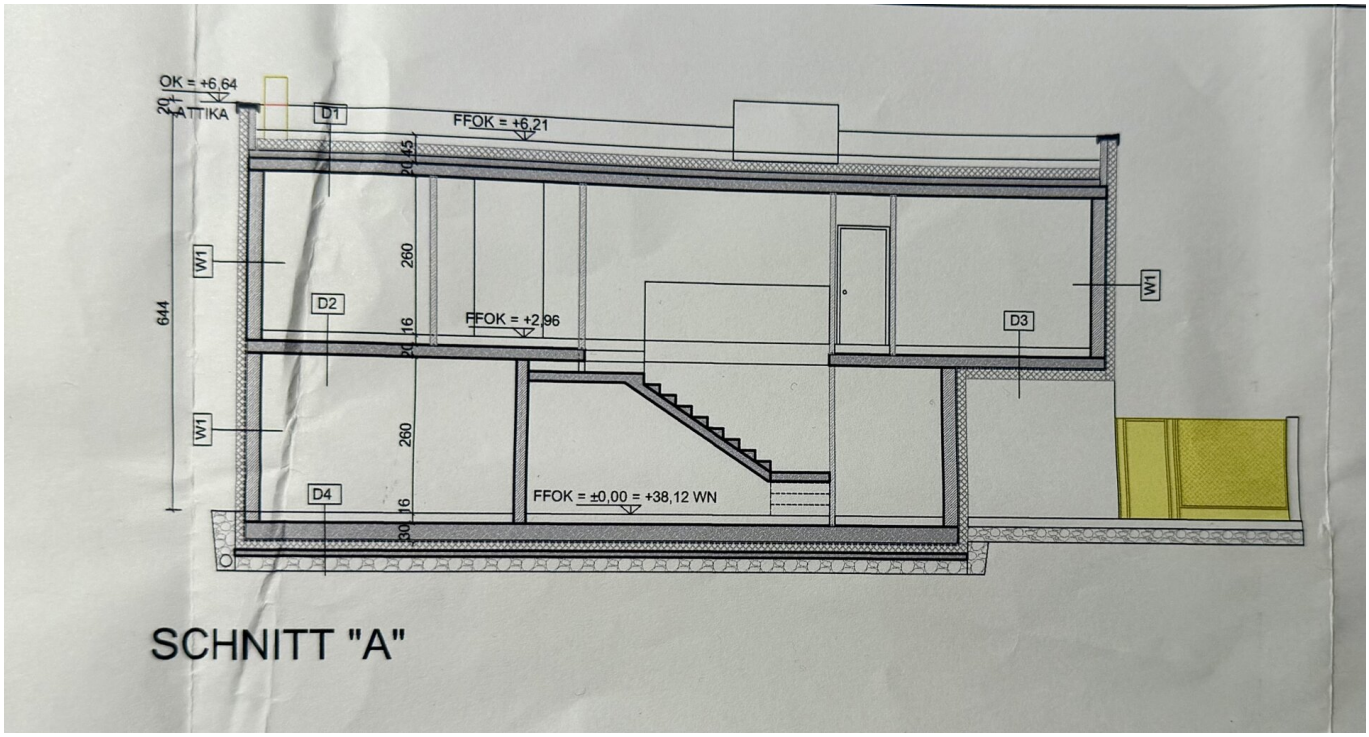



30

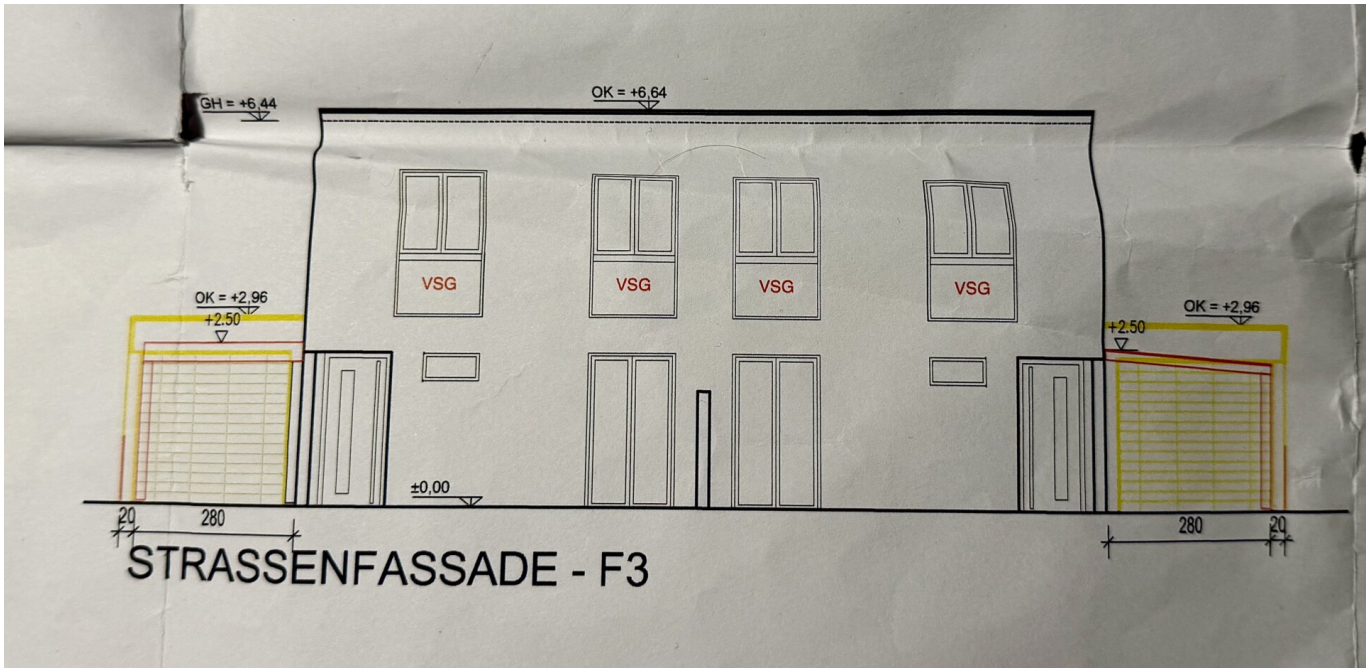

ERSATZPFLANZUNG
MASCHENDRAHTZAUN H= 100
ERSATZPFLANZUNG
MASCHENDRAHTZAUN H= 100
EP
6.0m²
BETONPLATTE
STAHLSTÜTZE
10x10 cm
TERRASSE
7.8m²
BETPLATTE
STAHLSTÜTZE
10x15 cm
WOHNZIMMER
23.33m²
PARKETT
WIC
BALKON
TERRASSE
135.43m²
6.81m²
17.36m²
EINBAUSCHRANK
FFOK=±0.00
PVC 9200
ZIMMER
10.80m²
PARKETT
BAD / WC
3.96m²
FLIESEN
VR
5.90m²
PARKETT
FAHRRAD
BETONSTÜTZE
20/20
M01
STELLPLATZ / CARPORT
22,4m²
GARAGE
13.36m²
FLIESEN
FAHRRÄDER
6.48m²
FLIESEN
VORPLATZ
25.93m²
BETONSTEIN
PERGOLA
11,68m²
ERDGESCHOSS


STAHLSTUTZE
10x10 cm
TERRASSE
17.95m²
BET. PLATTE
STAHLSTUTZE
10x10 cm
WOHNZIMMER
23.33m²
PARKETT
WNF 139.43m²
BALKON 9.91m²
TERRASSE 17.95m2
ESSBEREICH/KÜCHE
23.63m²
PARKETT
FFOK=±0.00
PVC Ø200
ZIMMER
10.83m²
PARKETT
PE Ø100
SHKN/GAS
ÜBERGABEBOCK
BAD / WC
3.97m²
FLIESEN
VR
5.60m²
PARKETT
FAHRRAD
MÜL
BETONSTUTZE
20/20
STELLPLATZ / CARPORT
22,4m²
GARAGE
18.36m²
FLIESEN
FAHRRÄDER
6.49m²
FLIESEN
PERGOLA
11,68m²
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
VORPLATZ
25.93m²
BETONSTEIN
2%
W1
W2
W3
W4
WT
BL
GG


BALKON
9.91m²
BET.PLATTE
ZIMMER
15.36m²
PARKETT
BAD
8.44m²
FLIESEN
BAD
5.57m²
FLIESEN
WC
1.38m²
FLIESEN
ZIMMER
12.40m²
PARKETT
VR
7.29m²
PARKETT
VR/SR
5.75m²
PARKETT
ZIMMER
12.52m²
PARKETT
FFOK=+2.96
EXTENSIV BEGÜNNTES DACH
25.53m²
W1
W2
BFL
BL
GG
1606.5
1.OBERGESCHOSS


OK = +6,64
ATTIKA
D1
FFOK = +6,21
W1
D2
FFOK = +2,96
D3
W1
W1
D4
FFOK = ±0,00 = +38,12 WN
644
260
16
260
16
30

SCHNITT "A"



STRASSENFASSADE - F3

Objektbeschreibung

MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSZÜGIGEM GARTEN, HOCHWERTIGEM RAUMANGEBOT UND NIEDRIGEN ENERGIEKOSTEN

Ein Zuhause, das modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und durchdachte Raumaufteilung harmonisch vereint: Diese im Jahr 2020 errichtete Doppelhaushälfte begeistert mit lichtdurchfluteten Wohnräumen, vier Schlafzimmern, drei Bädern, einem sonnigen Garten mit Terrasse und einem großzügigen Balkon. Die Kombination aus Wohnkomfort, privaten Außenflächen und energieeffizienter Haustechnik macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen eine natürliche Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Gartenterrasse und in den weitläufigen Garten, der Raum für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende und individuelle Gestaltungsideen bietet. Ein großer Baum spendet an heißen Sommertagen wohltuenden Schatten und verleiht dem Garten einen besonderen Charme. Die Begrünung auf den Fotos wurde durch KI erstellt, um Ihnen einen kleinen Vorgeschmack auf eine entsprechende Gartengestaltung zu zeigen.

Auch im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot mit einem besonderen Rückzugsort: Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen offenen Schrankraum, einen großen Balkon mit Blick in Richtung Garten und einen direkten Zugang zum großzügigen Badezimmer mit freistehender Badewanne, komfortabler Walk-in-Dusche und Doppelwaschtisch.

Eine Luftwärmepumpe, eine Klimaanlage und eine Alarmanlage ergänzen die moderne Ausstattung. Besonders attraktiv sind die derzeit angegebenen monatlichen Kosten von rund 150 Euro inklusive Heizung und Strom.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit viel Platz, Privatsphäre und einem Garten, der zum Verweilen einlädt.

Die Immobilie auf einen Blick

Wohnfläche ca. **139,44 m²**

Gartenfläche ca. **254,79 m²,** Vorgarten ca. **14.25 m2,** Terrasse ca. **17,95 m²,** Balkon ca. **9,91 m²**

Baujahr **2020**

Garage (Platz für bis zu 3 Pkw hintereinander)

Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss – offen, einladend und komfortabel (ca. 70,73 m2 Wohnfläche)

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche
- Direkter Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Ein Schlafzimmer, ideal auch als Gästezimmer oder Homeoffice
- Duschbad mit Toilette, praktischer Abstellraum und Vorzimmer

Obergeschoss – private Rückzugsorte (ca. 68,71 m2Wohnfläche)

- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit offenem Schrankraum und eigenem Badezimmer mit freistehender Badewanne, Walk-in-Dusche, Doppelwaschtisch und großem Spiegel sowie einem großen, gartenseitigen Balkon
- 2 Kinderzimmer
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette

AUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT

Die Immobilie überzeugt mit einer modernen, funktionalen Ausstattung und zahlreichen Details, die den Alltag angenehmer machen.

- **Küche:** Einbauküche mit Elektroherd, Ceranfeld, Geschirrspüler und Spüle. Ein Kühlschrank und ein Gefrierschrank können in den vorhandenen Einbauschrank integriert werden.

- **Bäder:** Alle drei Badezimmer sind mit modernen Fliesen ausgestattet

- **Böden:** Parkettböden schaffen eine warme und wohnliche Atmosphäre

- **Klima und Sicherheit:** Klimaanlage und Alarmanlage sind vorhanden

- **Außenbereiche:** Wasseranschlüsse befinden sich sowohl auf der Terrasse als auch auf dem Balkon

- **Ausrichtung:** Ost/Südwest für angenehme Lichtverhältnisse und viel Tageslicht

- **Großzügige Garage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

  Ein weiteres Highlight ist die geräumige Garage. Sie bietet Platz für bis zu drei hintereinander abgestellte Autos. Alternativ lässt sich die Fläche für ein einzelnes Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, ein Motorrad, Gartenmöbel oder weiteres Equipment nutzen.

- **Energieeffizient wohnen:** Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Laut Eigentümerangabe belaufen sich die derzeitigen monatlichen Kosten auf rund **150 Euro inklusive Heizung, und Strom**. Dieser Wert ist als aktueller Erfahrungswert zu verstehen und kann je nach Stromtarif, Verbrauch, Personenanzahl und individuellem Nutzungsverhalten variieren.

DIE LAGE

Die Immobilie liegt im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Das Wohnumfeld verbindet eine überwiegend wohnorientierte Lage mit der Erreichbarkeit wichtiger Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

In der Umgebung stehen Busverbindungen (z.B. Busverbindung 65a/150 m entfernt) und die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) zur Verfügung. Für den Alltag und den Weg in die Stadt bietet sich damit eine Kombination aus öffentlichem Verkehr und Individualverkehr an. Auch die U6 im Bereich Erlaaer Straße beziehungsweise Alterlaa ist für bestimmte Fahrtziele eine mögliche Verbindung; die konkrete Route hängt vom Ausgangspunkt und Ziel ab.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

Die Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleister. Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Westfield Shopping City Süd, die mit einer großen Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Freizeitangeboten ein umfangreiches Shopping-Erlebnis ermöglicht.

Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im weiteren Umfeld vorhanden. Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die Wohnen, Familienalltag und berufliche Wege gut miteinander verbinden möchten.

Grünflächen und Erholung

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, profitiert von den Grün- und Erholungsräumen im Bezirk. Als Ausflugsziele bieten sich unter anderem an:

- Draschepark – für Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen (5 Autominuten entfernt)
- Wienerberg – mit weitläufigen Grünflächen und Wegen für Bewegung und Erholung (5 Autominuten entfernt)
- Kellerberg Liesing – als naturnaher Bereich für Spaziergänge (8 Autominuten entfernt)

Besichtigung und weitere Informationen

Das Haus ist derzeit noch bewohnt. Ein Teil der verwendeten Fotos wurde mithilfe von KI bearbeitet, um persönliche Gegenstände der Eigentümer zu entfernen. Die Bilder dienen daher teilweise der neutralisierten Darstellung der Räumlichkeiten; maßgeblich für die tatsächliche Ausstattung und den Zustand ist die Besichtigung vor Ort.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne laden wir Sie ein, diese attraktive Doppelhaushälfte persönlich kennenzulernen und sich vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Hinweis: Flächen-, Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten beruhen teilweise auf derzeit vorliegenden Angaben und sind vor einer konkreten Projektplanung durch den Kaufinteressenten bzw. Fachplaner und Behörden zu prüfen. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien.

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.000m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap