Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Salzwasserpool, Wintergarten & ausgebautem Keller in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 6189

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	157,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
SHARLEENA HUMMEL
+43 699 176 555 77
s.hummel@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN














WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen mit hoher Lebensqualität in 1210 Wien – freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, Garten und ganzjährig überdachtem Salzwasserpool.

Zum Verkauf gelangt dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen und begrünten Wohnlage in Wien mit ca. **157m² Nutzfläche**. Das im Jahr **2009 errichtete und abgenommene Haus** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räumlichkeiten, hochwertige Ausstattung sowie einen privaten Garten mit ganzjährig überdachtem Salzwasserpool.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. **300 m²** bietet die Liegenschaft ca. **100 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss**, ergänzt durch ein **voll ausgebautes Kellergeschoss (57m²)**, das aufgrund seiner Ausstattung vielseitig genutzt werden kann.

Die Highlights auf einen Blick

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr **2009**
- Ca. **100 m² Wohnfläche** auf Erd- und Obergeschoss + ca. 57 m² Kellerfläche
- Ca. **300 m² Grundstück**
- **4 Zimmer**
- 3 Schlafzimmer mit ca. 14 m², 12 m² und 11 m²
- 2 Badezimmer im Wohnbereich
- Zusätzliches Badezimmer im ausgebauten Keller
- **Voll ausgebautes Kellergeschoss mit 57m²**

- Großzügiger Wohnbereich
- Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten
- Ca. **24 m² Terrasse**
- Ca. **18 m² ganzjährig überdachter Salzwasserpool**
- Garten mit Obstbäumen
- 3-fach verglaste Fenster
- Helle Räume mit Ost-, Süd- und Westausrichtung
- Asphaltierte Zufahrt
- Zugewiesener KFZ-Stellplatz
- Ruhige und begrünte Wohnlage
- Gute Anbindung an die **U1 Leopoldau**

Kosten

- Grundbesitzabgabe EUR 22,42 pro **Quartal**
- **Saisonalpauschale** Winterdienst EUR 67,66
- Müllabfuhrabgabe 288,97 pro **Jahr**

Erdgeschoß

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Das helle und geräumige Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum **Wintergarten**, zur **Terrasse** und in den **Garten**. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft einen besonders angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die separate Küche verfügt über Fenster, viel Tageslicht, eine gemütliche Essecke sowie einen direkten Zugang zum Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit **Dusche, WC und** Handwaschbecken sowie einen großzügigen Vorraum.

Die Ausrichtung der Fenster nach **Osten, Süden und Westen** sorgt über den gesamten Tagesverlauf für eine freundliche und natürliche Belichtung. Die **3-fach verglasten Fenster** unterstreichen zudem die angenehme Wohnqualität.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich **drei gut geschnittene Schlafzimmer** mit ca. **14 m², 12 m² und 11 m²**.

Das großzügige Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über **Badewanne, Dusche, WC, Handwaschbecken und Fenster**.

Mit rund **50 m² Fläche** bietet das Obergeschoss ausreichend Platz für eine Familie und eine komfortable private Rückzugsebene.

Voll ausgebautes Kellergeschoss

Ein besonderes Plus der Immobilie ist das **voll ausgebaute Kellergeschoss mit 57m²**. Neben zusätzlichen Nutz- und Aufenthaltsmöglichkeiten verfügt dieses über ein eigenes **Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken**.

Durch die vorhandene Ausstattung lässt sich der Keller besonders flexibel nutzen – beispielsweise als Hobby- und Freizeitbereich, Gästezone, Arbeitsbereich oder als zusätzliche private Rückzugsmöglichkeit.

Garten, Terrasse & ganzjährig überdachter Salzwasserpool

Der ca. **300 m² große Grund** bietet eine angenehme Kombination aus Gartenfläche, Terrasse und Poolbereich.

Die ca. **24 m² große Terrasse** lädt zum gemütlichen Verweilen und Essen im Freien ein. Das besondere Highlight der Liegenschaft ist der **ca. 18 m² große Salzwasserpool**, der ganzjährig überdacht ist und damit eine attraktive Nutzungsmöglichkeit für die ganze Familie bietet.

Ob entspannte Sommertage, gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder einfach eine private Auszeit im eigenen Garten – hier lässt sich Freizeit direkt zu Hause genießen.

Zusätzlich sorgen **begrünte Gartenflächen und Obstbäume** für eine angenehme, private Atmosphäre.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer **freundlichen, ruhigen und begrünten Wohngegend in Wien**. Trotz der absoluten Ruhelage ist die öffentliche Verkehrsanbindung sehr gut.
Die **U1-Station Leopoldau** ist in der näheren Umgebung und ermöglicht eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu zahlreichen weiteren Zielen.

Die Kombination aus **ruhigem Wohnen im Grünen, guter Verkehrsanbindung und familienfreundlicher Umgebung** macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität schätzen

Diese Immobilie vereint die Vorteile eines eigenen Hauses mit Garten und Pool mit der guten Infrastruktur der Stadt Wien. Der durchdachte Grundriss, die helle Wohnatmosphäre, der Wintergarten und der großzügig ausgebaute Keller machen das Haus zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause für Familien.

Kaufpreis: EUR 649.000,- (VB) + EUR 20.000 Investmentablöse

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap