Wohntraum in Breitenlee – Pool, Garten & großzügige Terrassen | Klimaanlage



Objektnummer: 6214

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,00 m²
Nutzfläche:	222,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	500,00 m²
Kaufpreis:	499.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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

1190 Wien

T +43 660 3153866

Fotos auf Anfrage

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hinweis zum Baurecht

Die Liegenschaft befindet sich auf einem **Baurechtsgrundstück der Stadt Wien**. Der aktuelle Baurechtsvertrag ist bis Ende **2051** befristet. Der auf die gegenständliche Liegenschaft entfallende jährliche Baurechtszins beläuft sich derzeit auf rund **€ 680,–**.

Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage von **Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk** erwartet Sie dieses großzügig dimensionierte und umfangreich modernisierte Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. **181 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen**, bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumangebot mit viel Platz für die ganze Familie. Der weitläufige Garten, **drei Terrassen sowie ein privater Swimmingpool** schaffen zusätzliche Wohn- und Lebensqualität im Freien.

Das ursprünglich um **1980 erbaute Gebäude wurde etwa 2010 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen**. Dabei erfolgte unter anderem die Modernisierung der Heiztechnik, der Wasserleitungen sowie der Fußbodenheizung. Für eine zeitgemäße technische Ausstattung sorgen eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Solarthermieanlage und mehrere Klimageräte**.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 181 m²
- **Grundstück:** ca. 750 m²
- **Garten:** ca. 500 m²
- **3 Wohnebenen**
- **4 Schlafzimmer und geräumiger Wohnbereich**
- **3 Badezimmer inklusive WC**
- **2 Küchen**

- **Eigenes Büro-/Computerzimmer**
- **Schrankraum und Speisekammer**
- **3 Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 80 m²**
- **Swimmingpool:** ca. 10 × 4 m
- **Gartenhaus:** ca. 24 m²
- **Garage mit elektrisch betriebenem Rolltor**
- **3 weitere PKW-Abstellplätze**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Solarthermie**
- **4 Klimageräte**
- **Warmwasserspeicher mit 500 Litern Fassungsvermögen**
- **Außenrollläden und Insektenschutzgitter**
- **Bezug:** nach Vereinbarung

Vielseitiges Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort

Mit einer Wohnfläche von rund **181 m² auf drei Geschoßen** überzeugt das Haus durch seine großzügigen Raumverhältnisse und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen **vier Schlafzimmer, ein weitläufiger Wohnbereich, drei Badezimmer mit WC und zwei Küchen** zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **eigenständiges Arbeits- bzw. Computerzimmer, einen begehbaren Schrankraum, eine Speisekammer und zusätzliche funktionale Nebenräume**.

Die Aufteilung auf mehrere Ebenen eröffnet unterschiedliche Wohnkonzepte. Neben der Nutzung als geräumiges Familienhaus kommen beispielsweise auch

Mehrgenerationenwohnen oder die räumliche Verbindung von Wohnen und beruflicher Tätigkeit infrage.

Auch die Außenbereiche bieten zahlreiche Möglichkeiten: Ein großzügiger Garten mit **Swimmingpool, drei Terrassen und einem rund 24 m² großen Gartenhaus** lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage mit elektrischem Rolltor sowie drei weitere Stellplätze unmittelbar vor dem Gebäude** bereit.

Zur weiteren Ausstattung zählen **vier Klimainnengeräte, ein 500-Liter-Warmwasserspeicher und ein bestehender Kamin**. Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis zum Grundstück geführt.

Rechtliche Informationen zum Baurecht

Die Liegenschaft wird im Rahmen eines **Baurechts der Stadt Wien** genutzt. Die vertraglich vereinbarte Laufzeit **endet 2051**. Für den betreffenden Anteil fällt aktuell ein **jährlicher Baurechtszins von rund € 680,–** an.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? 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.**

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

an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Dipl. Ing. Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@w7.immo

Website: www.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 rein 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap