Großzügiges Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück



Schwimmbiotop mit Hausansicht

Objektnummer: 2003/11416

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hartriegelgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.
Donaufelderstraße 261
1220 Wien








kubicek
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%


kubicek


kubicek












KEITH HARING



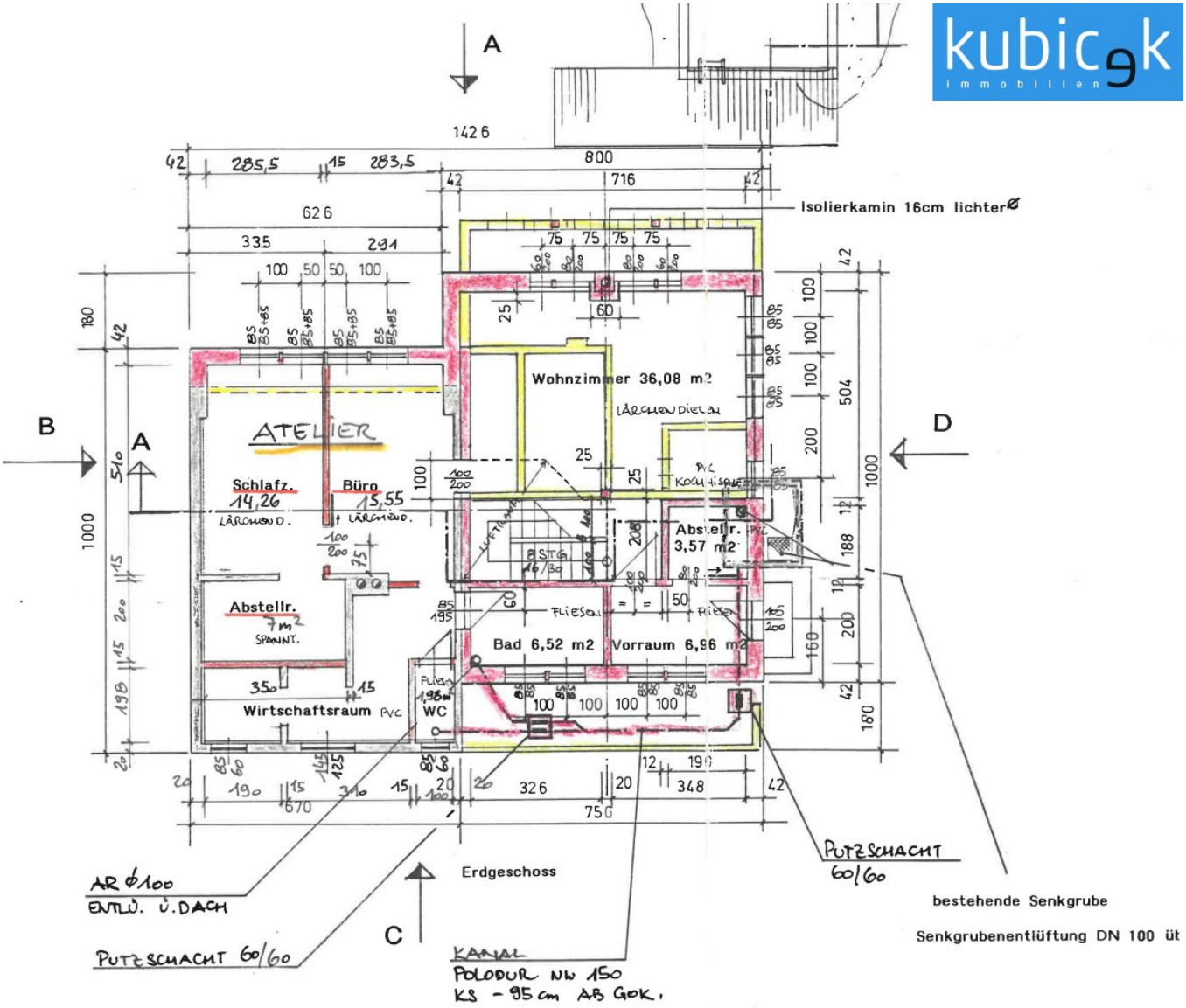


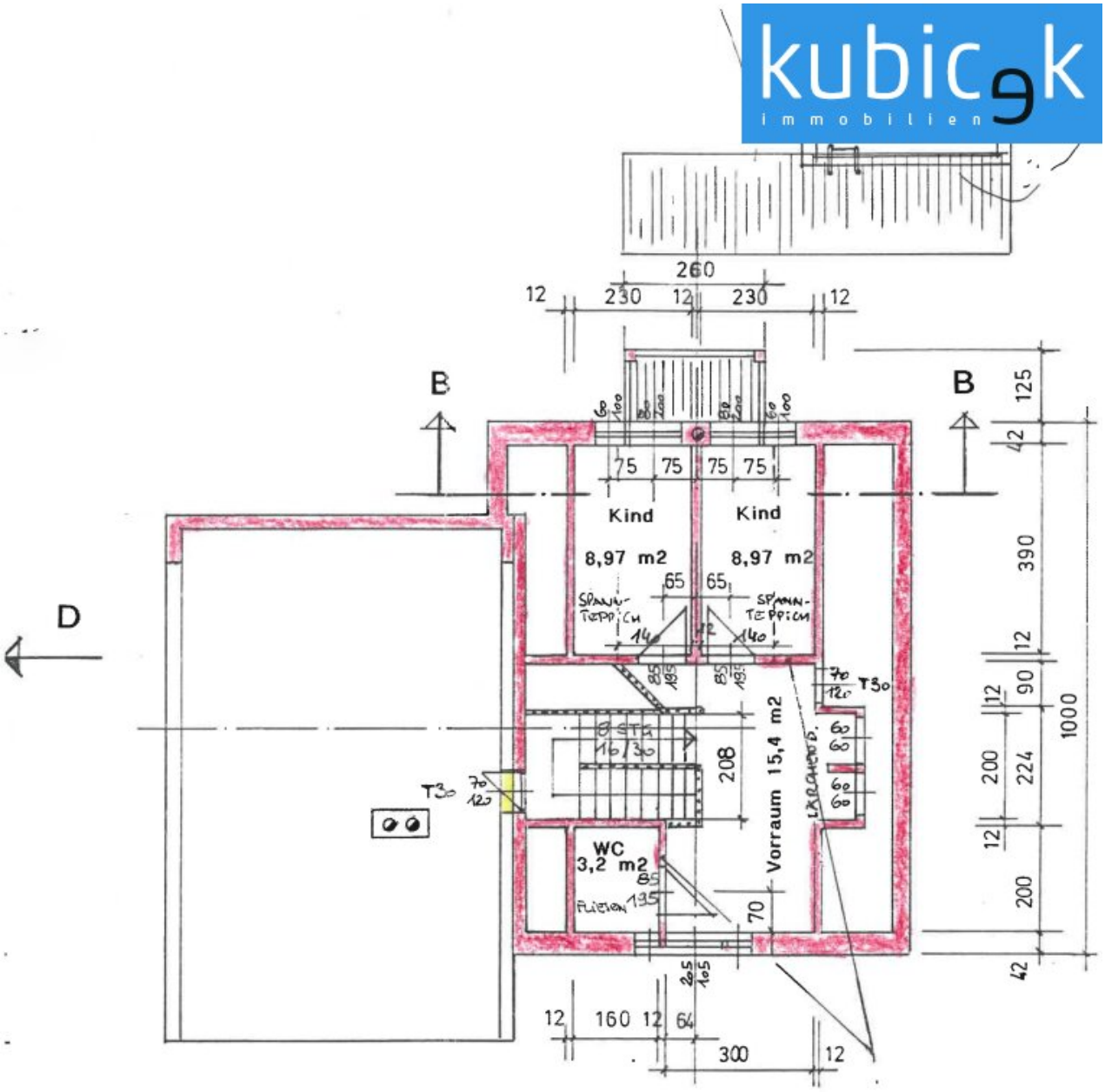






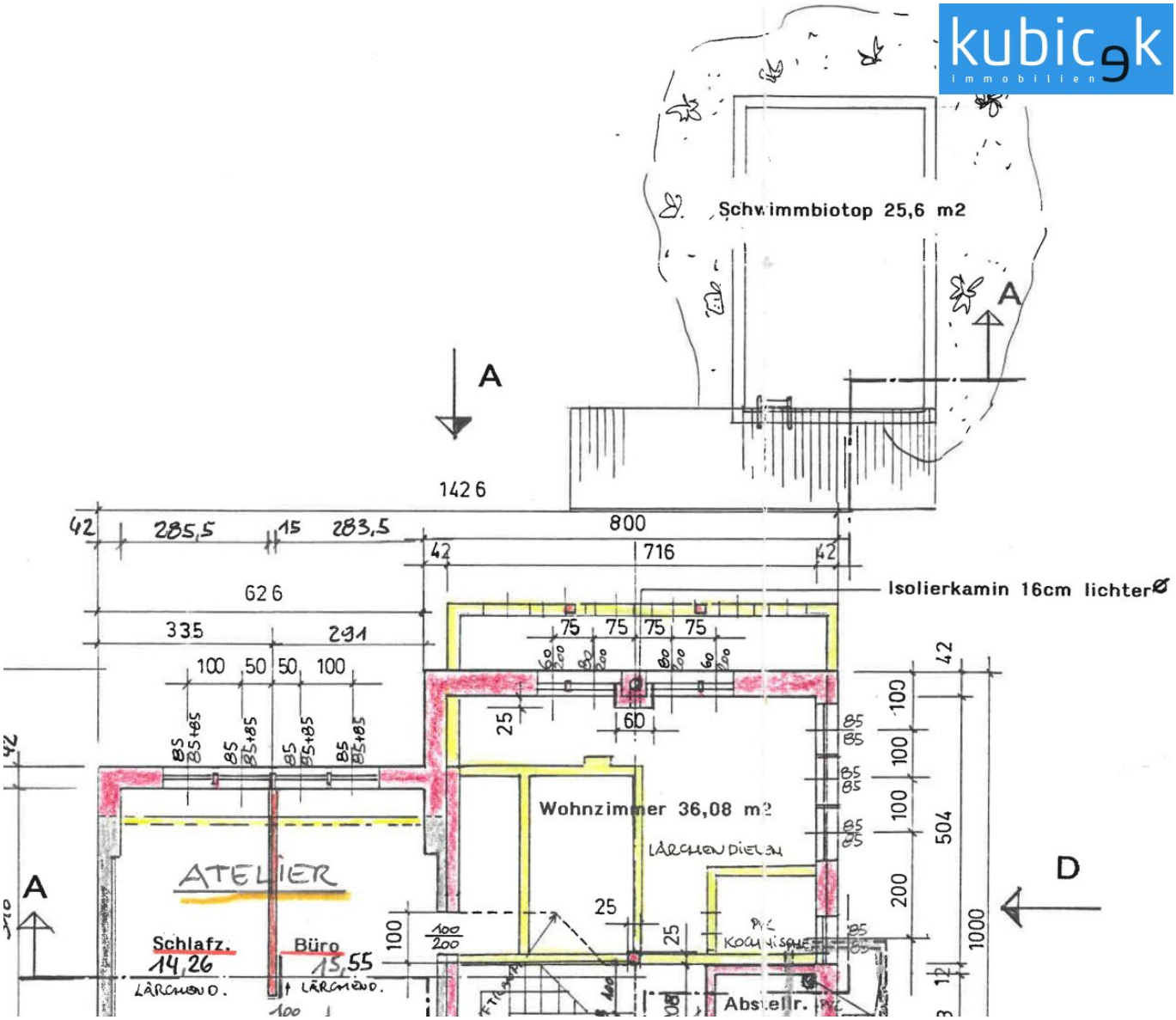



A
1426
42
285,5
15
283,5
800
716
42
Isolierkamin 16cm lichter ⌀
626
335
291
100
50
50
100
180
42
75
75
75
75
60
25
Wohnzimmer 36,08 m2
LÄRCHEN DIELEN
B
A
ATELIER
D
Schlafz.
14,26
LÄRCHEN D.
Büro
15,55
LÄRCHEN D.
510
1000
25
25
PVC
KOCHINSEL
Abstellr.
3,57 m2
Abstellr.
7 m2
SPANNT.
Bad 6,52 m2
Vorraum 6,96 m2
FLIESEN
350
15
Wirtschaftsraum PVC
WC
FLIESEN
100
100
100
100
504
1000
200
188
160
160
42
190
670
310
326
750
348
42
PUTZSCHACHT
60/60
bestehende Senkgrube
Senkgrubenentlüftung DN 100 üt
AR ⌀100
ENTLÜ. Ü.DACH
Erdgeschoss
C
PUTZSCHACHT 60/60
KANAL
POLODUR NW 150
KS - 95 cm AB GOK.



Zwischenwände:Gipskartonständerwand WDF 8+beidseitig Brandschutzplatte 1,25cm

1.Obergeschoss


Schwimmbiotop 25,6 m2
A
A
1426
42
285,5
15
283,5
800
42
716
42
626
335
291
100
50
50
100
Isolierkamin 16cm lichter Ø
75
75
75
75
60
25
Wohnzimmer 36,08 m2
LÄRCHEN DIELEN
ATELIER
Schlafz.
14,26
LÄRCHEN D.
Büro
15,55
LÄRCHEN D.
100
25
25
Abstellr.
D
42
100
100
100
504
200
1000

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Fahnengrundstück mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 1.108 m² und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen und ein Leben im Grünen.

Das Haus wurde im Jahr 1993 umgebaut und erweitert. Dabei entstanden zusätzliche Wohnbereiche, die dem Haus eine interessante und vielseitige Raumaufteilung verleihen. Die Immobilie überzeugt durch großzügige Räumlichkeiten, zahlreiche Fensterflächen und einen schönen Blick in den Garten.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Vorraum in die verschiedenen Wohnbereiche. Ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 36,08 m² bildet das Herzstück des Hauses. Durch die zahlreichen Fensterflächen präsentiert sich der Raum besonders hell und freundlich. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, wodurch Innen- und Außenbereich angenehm miteinander verbunden werden.

Die Küche befindet sich in einem separaten Raum und ist im funktionalen Gastronomiestil mit Edelstahloptik gehalten. Sie verfügt über eine Doppelspüle, ein zweiflammiges Kochfeld, eine Mikrowelle, einen Backofen sowie ein Kühl- und Gefrierfach. Durch die räumliche Trennung bleibt der Wohnbereich angenehm vom Kochbereich separiert.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC sowie der Stiegenaufgang ins Obergeschoss. Ein weiterer Bereich umfasst ein Atelier bzw. Schlafzimmer mit anschließendem Schrankraum. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlicher Lagerfläche.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Vorraum, von dem aus zwei separat begehbare, kleinere Zimmer mit jeweils knapp 9 m² erreichbar sind. Diese eignen sich beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönliche Rückzugsbereiche. Beide Zimmer verfügen über einen eigenen Ausgang auf den Balkon, von dem aus sich ein schöner Blick in den Garten eröffnet. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC komplettiert diese Wohnebene.

Auch der Außenbereich bietet viel Potenzial. Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und Gartenliebhaber. Ein besonderes Highlight stellt das vorhandene Schwimmbiotop mit ca. 25,6 m² Wasserfläche dar, das den Garten auf besondere Weise ergänzt und mit entsprechender Pflege bzw. Gestaltung wieder zu einem attraktiven Blickfang werden kann.

Beheizt wird das Haus derzeit mittels zweier Einzelöfen sowie einer Elektroheizung. Die Fenster sind aus Holz gefertigt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch auch Gelegenheit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und dem persönlichen Wohnstil anzupassen. So entsteht die Möglichkeit, ein großzügiges Haus auf einem weitläufigen Grundstück ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine interessante Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitiger Raumaufteilung und viel Freiraum für individuelle Wohnideen – eine Immobilie für alle, die Platz, Garten und Gestaltungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at**|** +43 1 2031168-0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.250m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <4.750m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <4.750m
Geldautomat <4.500m
Post <4.750m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap