Modernes Einfamilienhaus mit Pool, großzügigem Garten und U2-Nähe – Einziehen und genießen



Objektnummer: 19465

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,85 m²
Nutzfläche:	125,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	270,00 m²
Keller:	65,54 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Krenn

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG























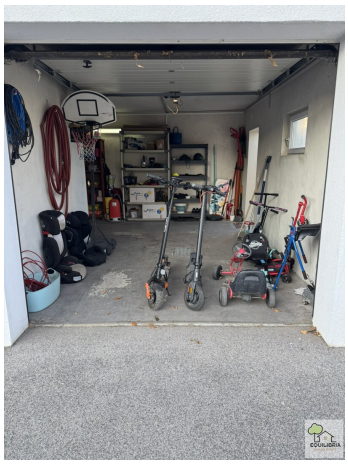



Nico



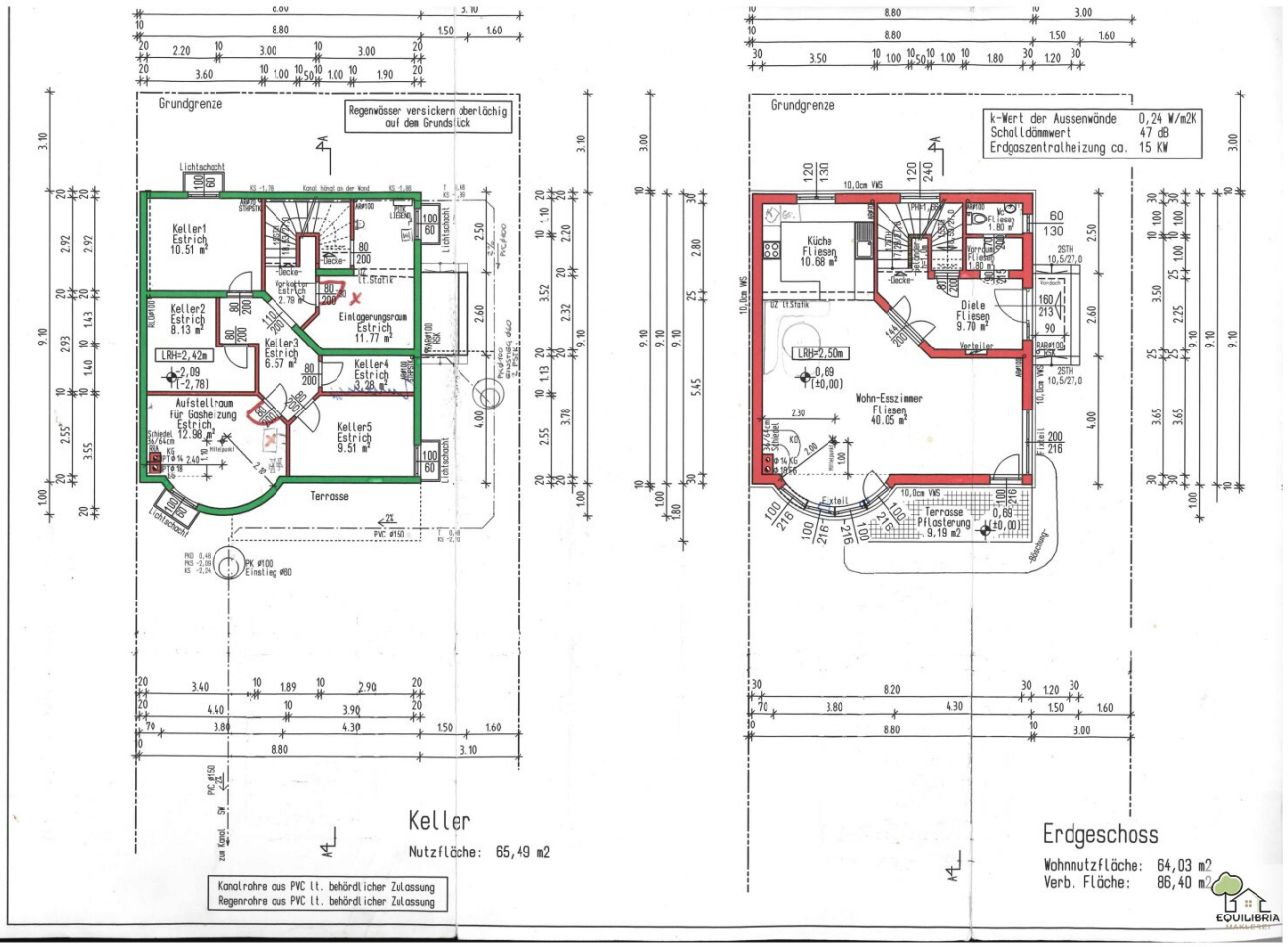


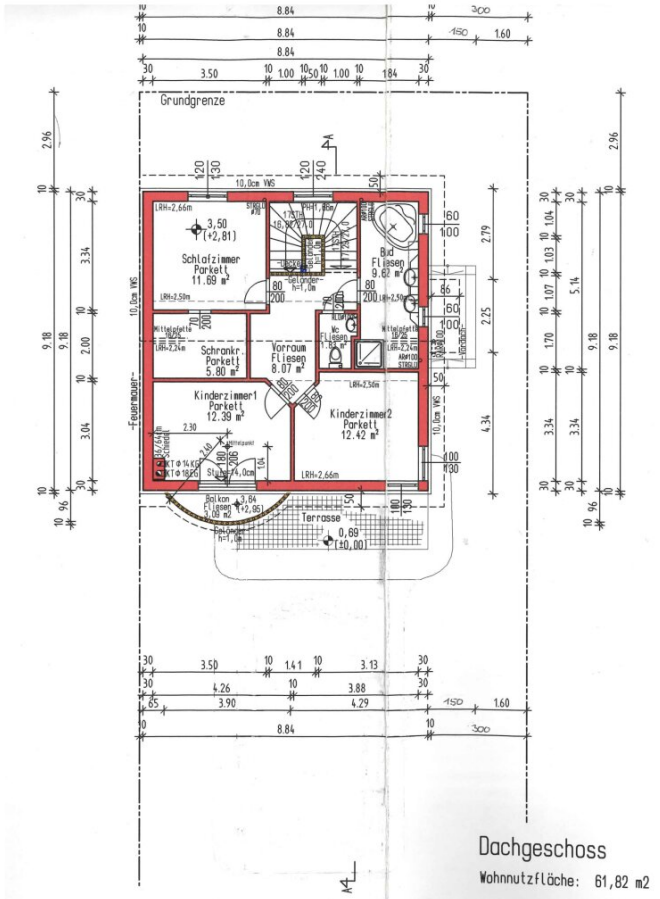






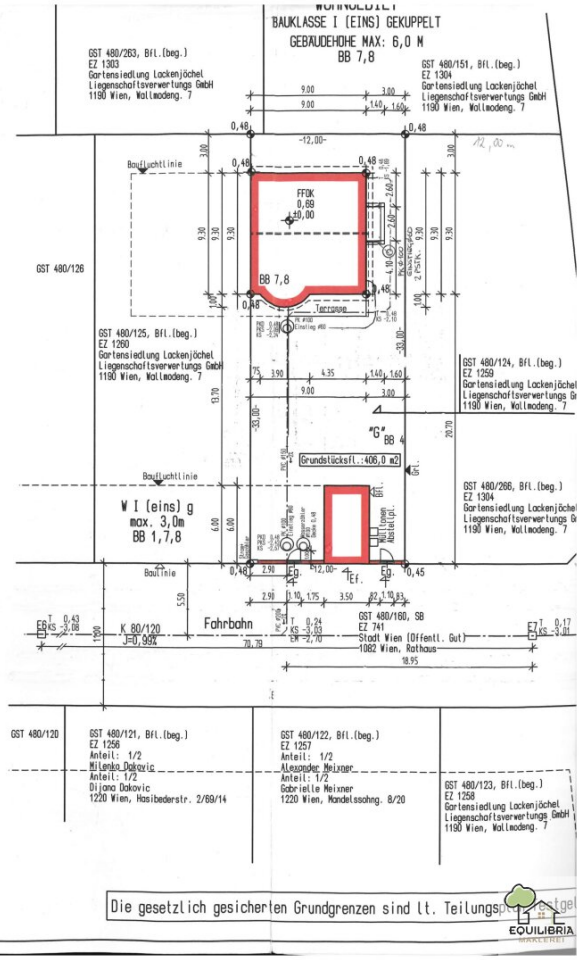



Grundgrenze
Regenwässer versickern oberlächig auf dem Grundstück
Keller1 Estrich 10.51 m²
Keller2 Estrich 8.13 m²
Keller3 Estrich 6.57 m²
Keller4 Estrich 8.28 m²
Keller5 Estrich 9.51 m²
Einlagerungsraum Estrich 11.77 m²
Aufstellraum für Gasheizung Estrich 12.86 m²
Vorsatzestrich 2.78 m²
LRH=2,42m
-2,09
(-2,78)
Terrasse
Lichtschacht
Kanal hinzl. an der Wand
PVC Ø150
PVC Ø100 Einstieg Ø80
Kanalrohre aus PVC lt. behördlicher Zulassung
Regenrohre aus PVC lt. behördlicher Zulassung
Keller
Nutzfläche: 65,49 m2
k-Wert der Aussenwände 0,24 W/m2K
Schalldämmwert 47 dB
Erdgaszentralheizung ca. 15 KW
Küche Fliesen 10.68 m²
Diele Fliesen 9.70 m²
Wohn-Esszimmer Fliesen 40.05 m²
LRH=2,50m
±0,00
Terrasse Pflasterung 9,19 m2
Erdgeschoss
Wohnnutzfläche: 64,03 m2
Verb. Fläche: 86,40 m2



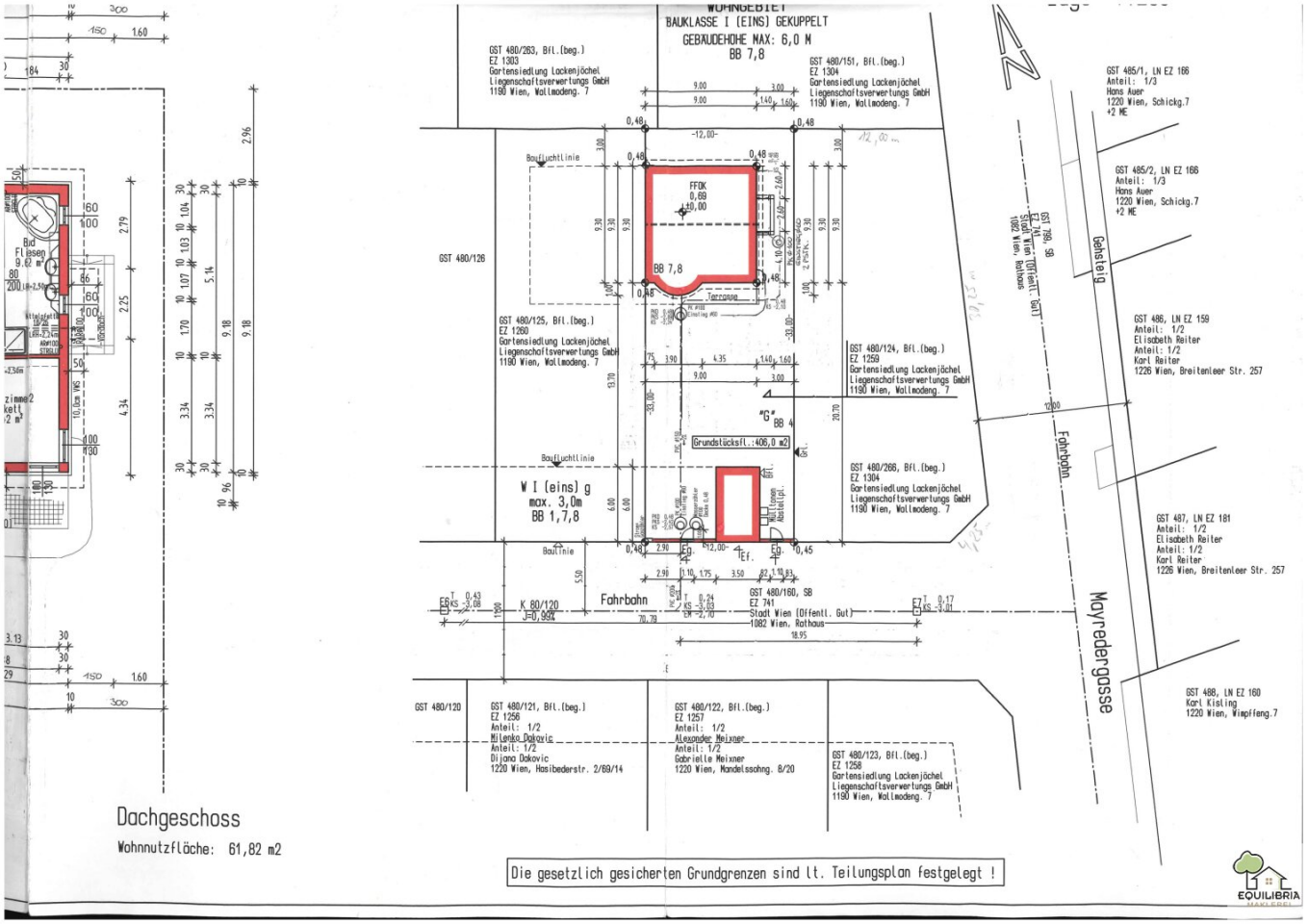
Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 61,82 m2



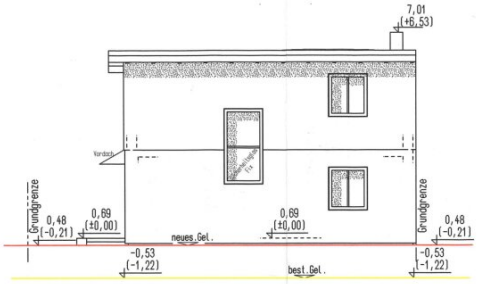
Die gesetzlich gesicherten Grundgrenzen sind lt. Teilungsplan

EQUILIBRIA

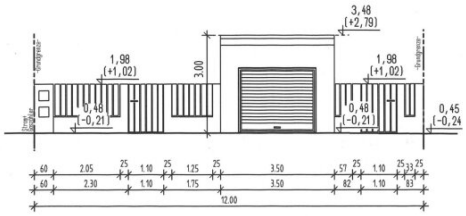

WOHNGEBIET
BAUKLASSE I (EINS) GEKUPPELT
GEBÄUDEHÖHE MAX: 6,0 M
BB 7,8
GST 480/263, Bfl.(beg.)
EZ 1303
Gartensiedlung Lackenjöchel
Liegenschaftsverwertungs GmbH
1190 Wien, Wallmodeng. 7
GST 480/151, Bfl.(beg.)
EZ 1304
Gartensiedlung Lackenjöchel
Liegenschaftsverwertungs GmbH
1190 Wien, Wallmodeng. 7
GST 485/1, LN EZ 166
Anteil: 1/3
Hans Auer
1220 Wien, Schickg.7
+2 ME
GST 485/2, LN EZ 166
Anteil: 1/3
Hans Auer
1220 Wien, Schickg.7
+2 ME
GST 480/126
GST 480/125, Bfl.(beg.)
EZ 1260
Gartensiedlung Lackenjöchel
Liegenschaftsverwertungs GmbH
1190 Wien, Wallmodeng. 7
GST 480/124, Bfl.(beg.)
EZ 1259
Gartensiedlung Lackenjöchel
Liegenschaftsverwertungs GmbH
1190 Wien, Wallmodeng. 7
GST 480/266, Bfl.(beg.)
EZ 1304
Gartensiedlung Lackenjöchel
Liegenschaftsverwertungs GmbH
1190 Wien, Wallmodeng. 7
GST 486, LN EZ 159
Anteil: 1/2
Elisabeth Reiter
Anteil: 1/2
Karl Reiter
1226 Wien, Breitenleer Str. 257
GST 487, LN EZ 181
Anteil: 1/2
Elisabeth Reiter
Anteil: 1/2
Karl Reiter
1226 Wien, Breitenleer Str. 257
GST 488, LN EZ 160
Karl Kisling
1220 Wien, Wimpffeng.7
GST 480/120
GST 480/121, Bfl.(beg.)
EZ 1256
Anteil: 1/2
Milanka Dakovic
Anteil: 1/2
Dijana Dakovic
1220 Wien, Hasibederstr. 2/69/14
GST 480/122, Bfl.(beg.)
EZ 1257
Anteil: 1/2
Alexander Meixner
Anteil: 1/2
Gabrielle Meixner
1220 Wien, Mendelssohng. 8/20
GST 480/123, Bfl.(beg.)
EZ 1258
Gartensiedlung Lackenjöchel
Liegenschaftsverwertungs GmbH
1190 Wien, Wallmodeng. 7
GST 480/16D, SB
EZ 741
Stadt Wien (Öffentl. Gut)
1082 Wien, Rathaus
Baufluchtlinie
FFOK
0,69
40,00
Grundstücksfl.: 406,0 m2
W I (eins) g
max. 3,0m
BB 1,7,8
Fahrbahn
K 80/120
J=0,994
Gehsteig
Mayredergasse
Die gesetzlich gesicherten Grundgrenzen sind lt. Teilungsplan festgelegt !
Dachgeschoss
Wohnnutzfläche: 61,82 m2



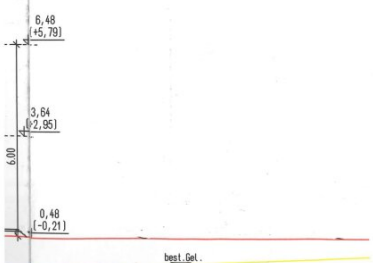
Süd-Ostansicht

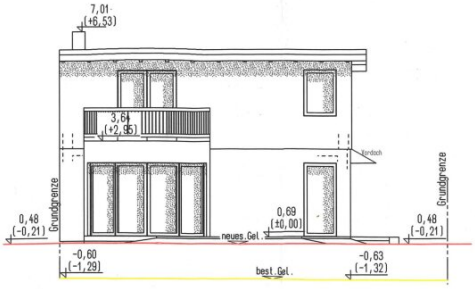


Nord-Ostansicht

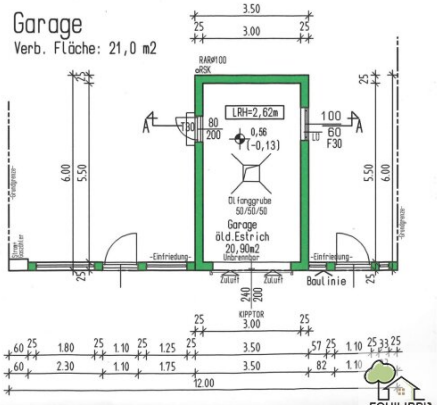


Süd-Westansicht

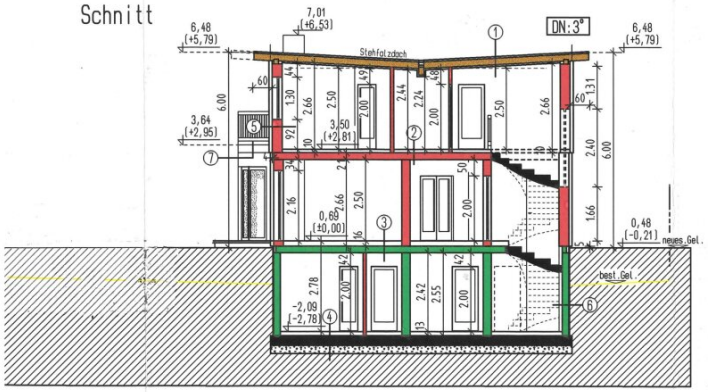




Süd-Westansicht



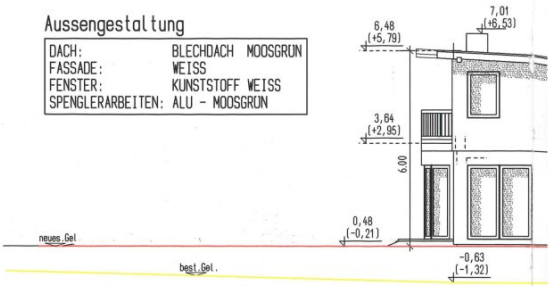
Schnitt

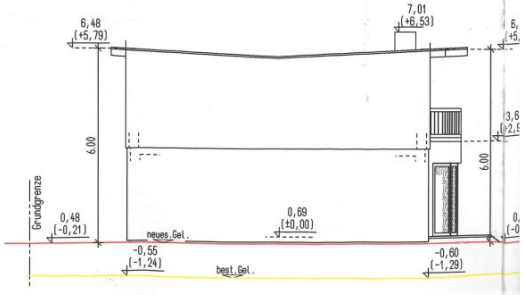


③		④		⑤		⑥		⑦	
BELAG	1,0	BELAG	1,0	AUSSENPUTZ	1,0	AUSSENPUTZ	1,0	BELAG	1,0
ESTRICH	5,0	ESTRICH	5,0	POLYSTYROL	10,0	STYRODUR	6,0	GEFÄLLSBETON	5,0
FOLIE		FOLIE		PT.PLANZ.	30,0	VERT.F.ISOL.	1,0	FOLIE	
TOP	34/30	WD	7,0	INNENPUTZ	1,0	SCHALBETON	20,0	WD	19,0
WD	5,0	F-ISOL	1,0			INNENPUTZ	1,5	F-ISOLIERUNG	1,0
LEICHTBAUD.	20,0	DICHTBETON	30,0					ZIEGELDECKE	21,0
INNENPUTZ	1,5	BAUFOLIE						INNENPUTZ	1,0
		ROLL.	20,0						

Aussengestaltung

DACH:	BLECHDACH MOOSGRUN
FASSADE:	WEISS
FENSTER:	KUNSTSTOFF WEISS
SPENGLERARBEITEN:	ALU - MOOSGRUN

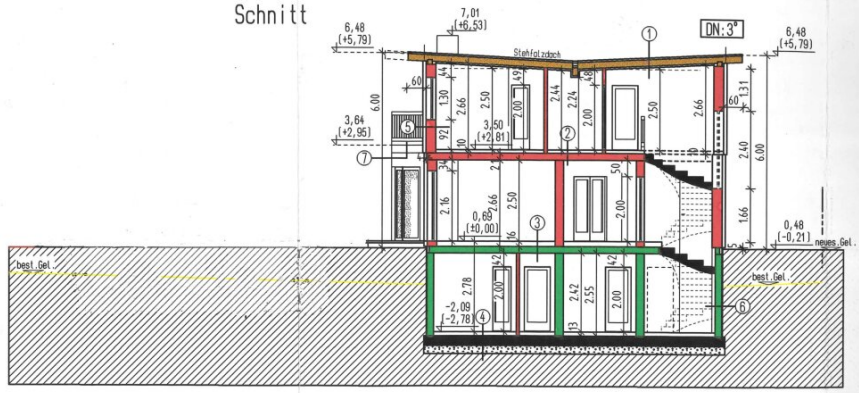




Nord-Westansicht

EQUILIBRIA
MAKLERE

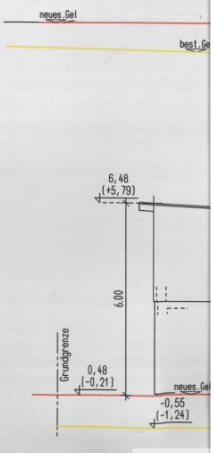
Schnitt



①		②		③		④		⑤		⑥		⑦	
STEHFALZDACH		BELAG	1,0	BELAG	1,0	BELAG	1,0	AUSSENPUTZ	1,0	AUSSENPUTZ	1,0	BELAG	1,0
UNTERDECKBAHN		ESTRICH	5,0	ESTRICH	5,0	ESTRICH	5,0	POLYSTYROL	10,0	STYRODUR	6,0	GEFÄLLSBETON	5,0
INKL. BELÜFTUNG	1,0	FOLIE		FOLIE		FOLIE		PT. PLANZ.	30,0	VERT. F. ISOL.	1,0	FOLIE	
VOLLSCH.	1,80	TDP	34/30	TDP	34/30	WD	7,0	INNENPUTZ	1,0	SCHALBETON	20,0	WD	19,0
SPARREN	8/20	ZIEGELDECKE	21,0	WD	5,0	F-ISOL	1,0			INNENPUTZ	1,5	F-ISOLIERUNG	1,0
DAZ. STEINWOLLE	20,0	INNENPUTZ	1,0	LEICHTBAUD.	20,0	DICHTBETON	30,0					ZIEGELDECKE	21,0
(ZW. DEN SPARREN)				INNENPUTZ	1,5	BAUFOLIE						INNENPUTZ	1,0
DAMPFBR.						ROLL.	20,0						
HERAKLITH	5,0												
PUTZ	1,0												

Aussengestaltung

DACH:	BLECH
FASSADE:	WEISS
FENSTER:	KUNST
SPENGLERARBEITEN:	ALU -



Objektbeschreibung

Was für eine einmalige Gelegenheit! Ideal angebundenes Einfamilienhaus mit schönem Garten, Pool, Garage und vielem mehr in Breitenlee zu verkaufen!

HAUS:

Das Haus wurde 2003 errichtet und 2024 saniert / verbessert. So wurde ein Pool errichtet, eine Terrasse gebaut, die Heizung auf **Wärmepumpe** umgestellt und eine **Photovoltaikanlage** errichtet.

Das Haus verfügt in EG und 1. OG über **126 m² Nutzfläche**, die sich wie folgt aufteilen (siehe auch beigefügten Plan):

- **Erdgeschoß**: Vorraum mit Garderobe, WC, großzügige Wohnküche samt Kamin und mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

- **Obergeschoß**: 3 getrennt begehbare Zimmer (davon 1 Masterbedroom mit begehbarer Garderobe), Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper), WC, Gangbereich, Balkon

Nicht unerwähnt bleiben die **Fußbodenheizung** und -**Kühlung** in EG und OG! Die Fenster sind mit **Insektengittern** sowie **Außenjalousien** ausgestattet. Alarmanlage vorhanden.

Das **Untergeschoß** verfügt über Radiatorenheizung und kann als Abstellraum, Hobbyraum oder potenziell als Gästezimmer vorgesehen werden. Außerdem befindet sich der Heizraum im Keller (Wärmepumpe 6kW Daikin, 500 L Speicher)

Der Außenbereich weiß ebenfalls zu überzeugen:

- **Pool** (Maße 6 x 3 Meter, Tiefe 1,50 m)

- **Garage** mit 33 m²

- **Gartenhütte** mit 20 m²
- **Terrasse** vor Wohnküche mit 30 m² (ca. die Hälfte überdacht)
- **Bewässerungsanlage**, die mit **eigenem Brunnen**wasser bedient wird.

Die **Lage** überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Verkehrsanbindung. Die **fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbare U2** ermöglicht eine rasche und bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Gleichzeitig profitieren Sie von der angenehmen und grünen Wohnatmosphäre des aufstrebenden Stadtteils Breitenlee.

PREISINFORMATION

Der Kaufpreis für diese einmalige Immobilie beträgt **990.000 €**. Die Liegenschaft ist nach einer Vorlaufzeit von ca. 3 Monaten verfügbar!

INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Konsumentenschutzbestimmungen vorweg senden zu können, ersuchen wir um **Anfrage direkt über die Immobilienplattform** Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse! **Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter christoph.krenn@eq.immo zur Verfügung.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap