Beeindruckendes, charmantes Einfamilienhaus mit viel Privatsphäre und flexibler Raumaufteilung



Objektansicht

Objektnummer: 20042

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,15 m²
Nutzfläche:	257,79 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	138,31 m²
Keller:	33,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	64,24 €
Provisionsangabe:	

34.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B





BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN







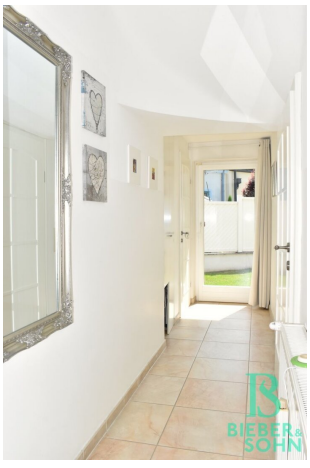




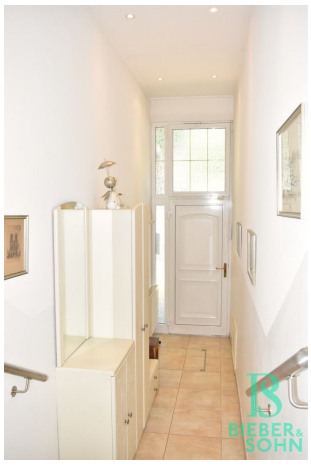




BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN



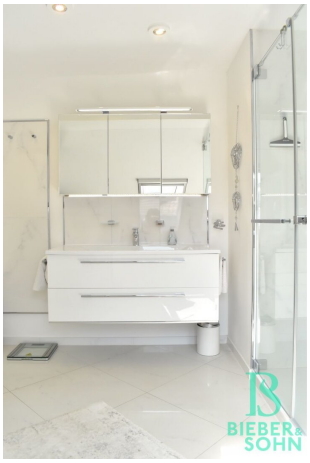








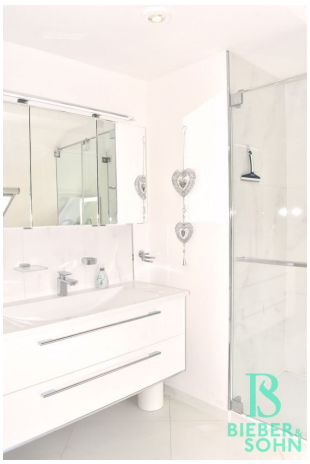




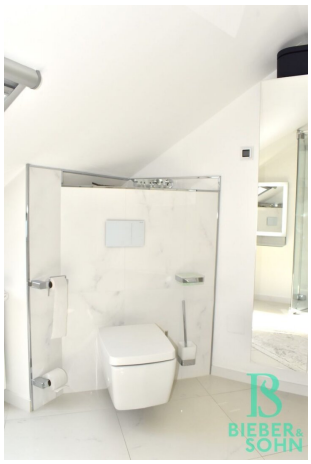
BIEBER & SOHN

IN SACHEN IMMOBILIEN















BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN







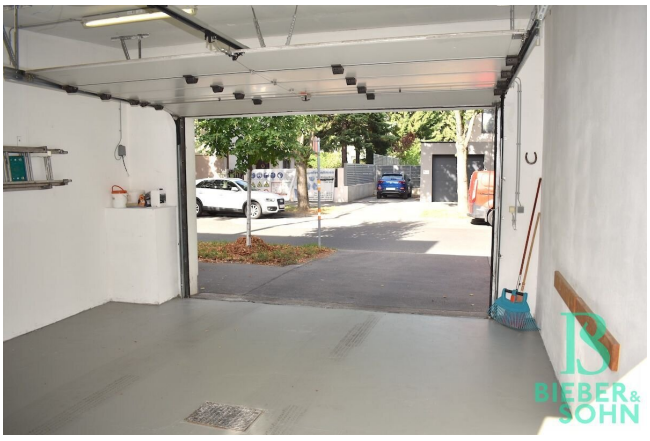




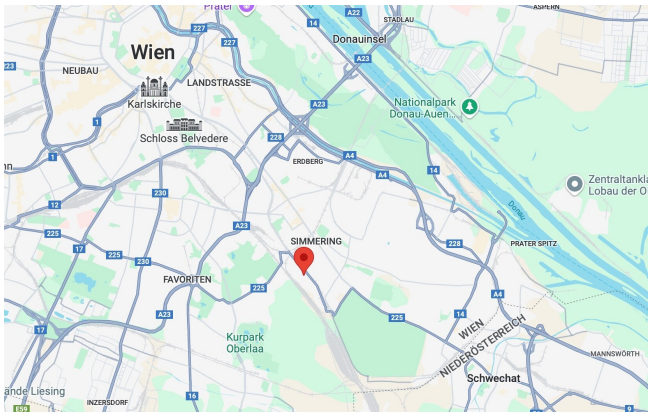


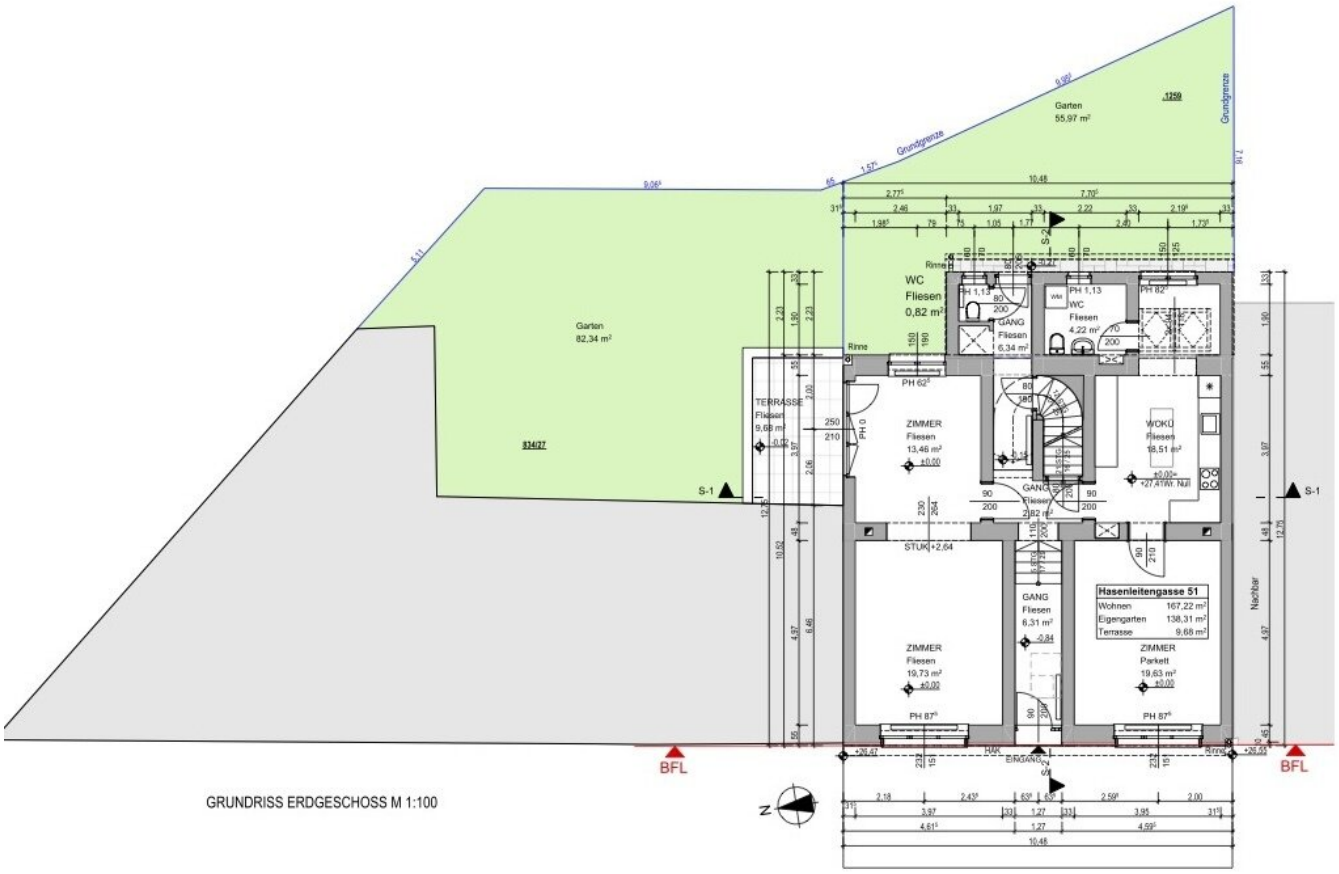


BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

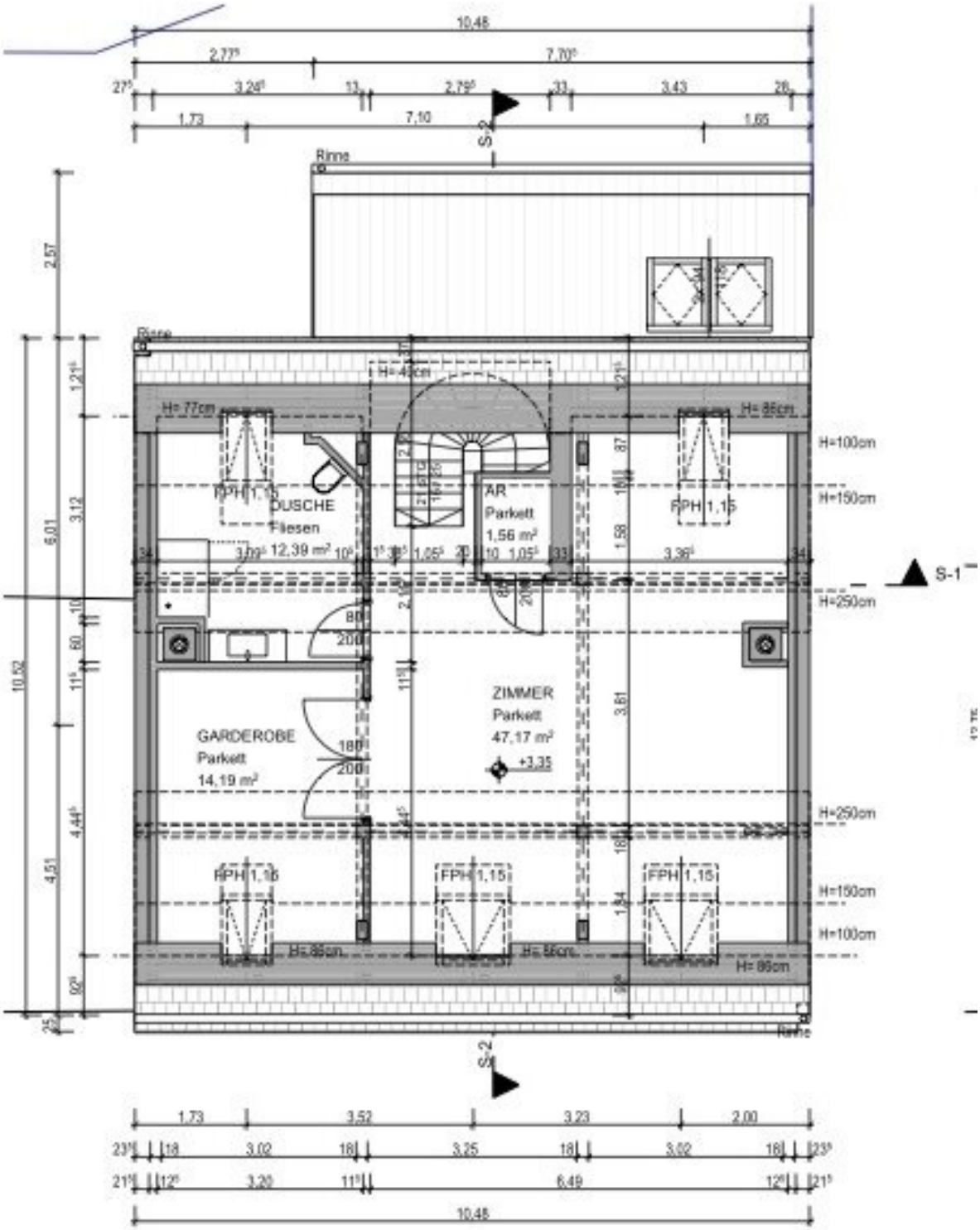



BIEBER&
SOHN

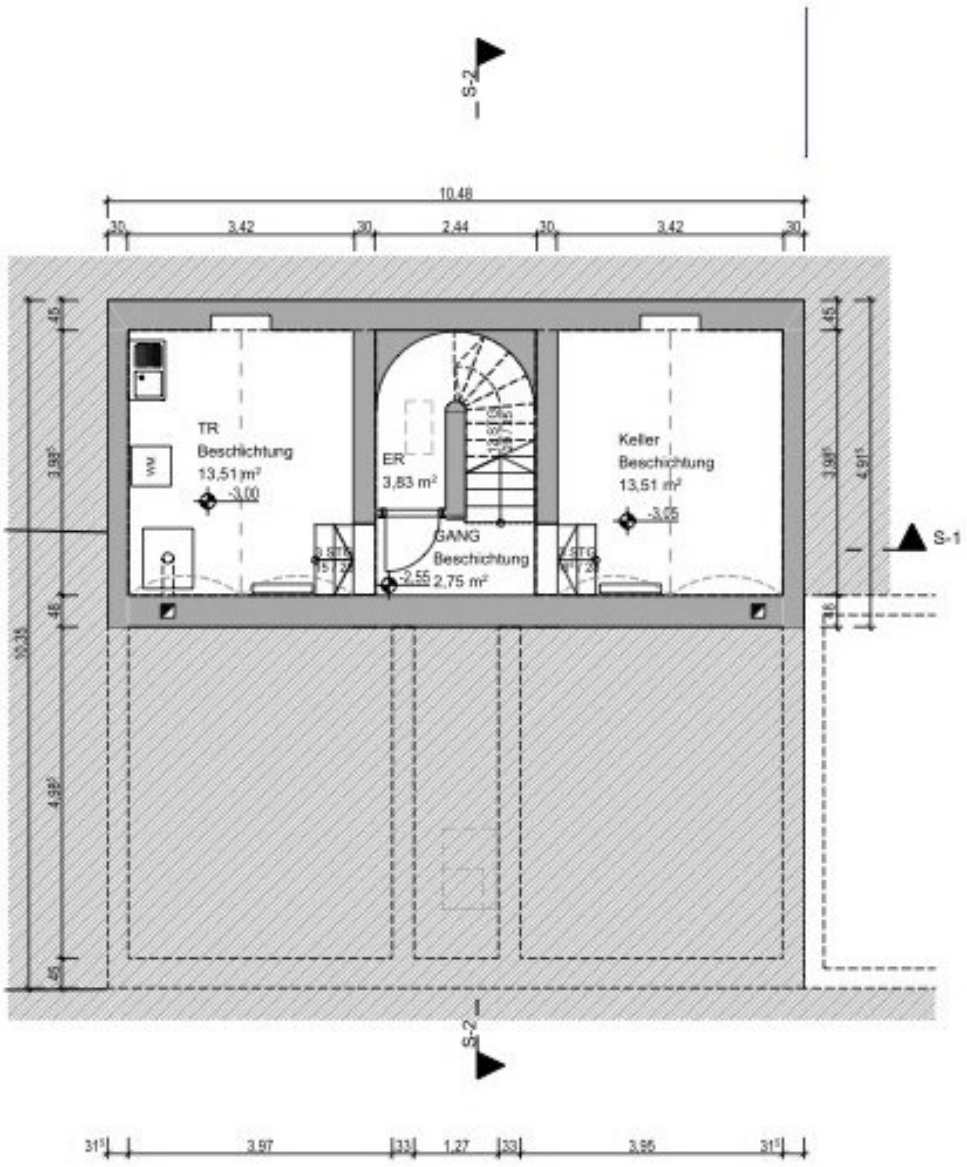

Wien
NEUBAU
LANDSTRASSE
Karlskirche
Schloss Belvedere
Donauinsel
STADLAU
Nationalpark
Donau-Auen
ERDBERG
SIMMERING
PRATER SPITZ
FAVORITEN
Kurpark
Oberlaa
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
MANNSWÖRTH
Schwechat
INZERSDORF



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit historischem Charakter, auf einem Grundstück von ca. 183 m2, wurde laufend modernisiert (s. Liste Sanierungen, Modernisierungen und Ausstattung). Es bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 168 m2 auf 2 Ebenen, aktuell mit 5 Zimmern, und damit ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Durch Entfernen mehrerer Zwischenwände entstanden großzügige, offene Wohnbereiche im Erdgeschoß und Obergeschoß. Die ursprüngliche Raumaufteilung kann bei Bedarf wiederhergestellt werden (auch geeignet als zwei Generationenhaus).

Die Immobilie, mit der hochwertigen Fassade, lässt kaum Rückschlüsse auf das zu, was den Besucher nach Betreten des Hauses erwartet; absolut ruhig und dennoch gut angebunden. Das Haus liegt innerhalb einer Schutzzone und unterliegt den Bestimmungen der Bauordnung Wien (KEIN Denkmalschutz). Durch den Ensemblesschutz wird der Erhalt des dörflichen Charakters der historischen Siedlung „Böhmisch Trübau“ sichergestellt.

Der schöne und einladende Eingangsbereich vermittelt bereits auf den ersten Blick einen angenehmen Eindruck von diesem exklusiven Objekt.

Im Erdgeschoss präsentiert sich ein großzügiger und vielseitig nutzbarer Wohnbereich mit hohen Decken. Das helle Wohnzimmer, mit Blick auf den beeindruckenden alten Baumbestand sowie die großzügige Fensterfront mit herrlichem Ausblick und Zugang auf die Terrasse in den gepflegten Garten, vermittelt ein ganz besonderes Wohlgefühl! Ein weiteres, großzügiges Zimmer zur Straßenseite bietet vielfältige, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten an – ob als Arbeitsbereich, Kinder-, oder Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum. Ein besonderes Highlight bildet die beeindruckende Essküche mit einer Design-Landhausküche, die mit hochwertiger Ausstattung alles bietet, was das Herz von Koch- und Genussliebhabern begehrt.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein komfortables Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss, ein Gäste-WC, einen kleinen Abstellraum, sowie einen weiteren direkten Gartenausgang.

Das klimatisierte Obergeschoss bietet einen privaten Rückzugsbereich mit einem lichtdurchfluteten Schlafzimmer (Erle Landhausdielen), einem exklusiv ausgestatteten Badezimmer mit XL- Walk-in-Dusche, sowie einem weiteren Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Ankleideraum, Homeoffice oder Multifunktionsraum nutzen lässt. Ein praktischer, verfliester Abstellraum komplettiert diese Etage. Bei Bedarf kann das großzügige Schlafzimmer in zwei separate Räume unterteilt werden.

Der Kellerbereich umfasst zwei Nutzräume und einen Weinkeller und entspricht in seiner Grundsubstanz dem historischen Charakter des Hauses. Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre selbstverständlich mehrfach saniert und instandgehalten. Dennoch ist der Keller als

klassische Lager- und Nutzfläche konzipiert, sodass er nicht mit dem Standard moderner Untergeschosse vergleichbar ist. Selbstverständlich verfügt er jedoch über Estrichboden, Steckdosen, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, Heizkörper und isolierte Verrohrung.

Der gepflegte, ca.140m² große, vollständig eingefriedete und weitgehend uneinsehbare Garten lädt zur Entspannung und Erholung im Grünen ein.

Ein gemauertes Gartengebäude mit Werkstatt und praktischem Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Garagenfläche (Doppelgarage) misst ca.34m² und das Garagentor wird mit Fernbedienung gesteuert. Der Garten kann auch über die Garage betreten werden.

In der verkehrsberuhigten Straße stehen Parkplätze so gut wie immer zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Die Haltestelle der Autobuslinie 72A befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die nahe gelegenen Verkehrsachsen sind die Autobahnen S1, A4 und A2 rasch erreichbar. Die Wiener Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Lebens (Ärzte, Schulen, Kindergarten) befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Hinweis zu Garten und Garage: Ein Teil des Gartens sowie die Garage liegen auf einem gemeinschaftlichen, mit dem Nachbarn gehaltenen Grundstück. Die Nutzung ist durch eine vertragliche Vereinbarung eindeutig geregelt; die entsprechenden Rechte und Pflichten sind zudem im Grundbuch des Nachbargrundstücks eingetragen.

Hinweis Sanierungen und Modernisierungen: s. Beiblatt

Ein Objekt mit außergewöhnlichem, entspannt-elegantem Wohngefühl, das ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Betriebskosten= Grundsteuer, Kanal, Seuchenvorsorgeabgabe, Wasserpauschale, Müllabfuhr (brutto): 64,24 EUR/p.m.

Die Übernahme des Hauses ist nach Vereinbarung etwa sechs Monate nach Abschluss des Kaufvertrags möglich.

Kaufpreis: 950.000,00 EUR

Provision: 34.200,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren