# 360° TOUR // EINFAMILIENHAUS in INZERSDORF



Hausansicht\_Gartenseite

Objektnummer: 5\_18413
Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1230 Wien

Baujahr: 2000
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Teil

Wohnfläche: 360,00 m<sup>2</sup>

 Zimmer:
 10

 Bäder:
 3

 WC:
 3

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 4

**Kaufpreis:** 990.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### Mag. Robin Kalandra

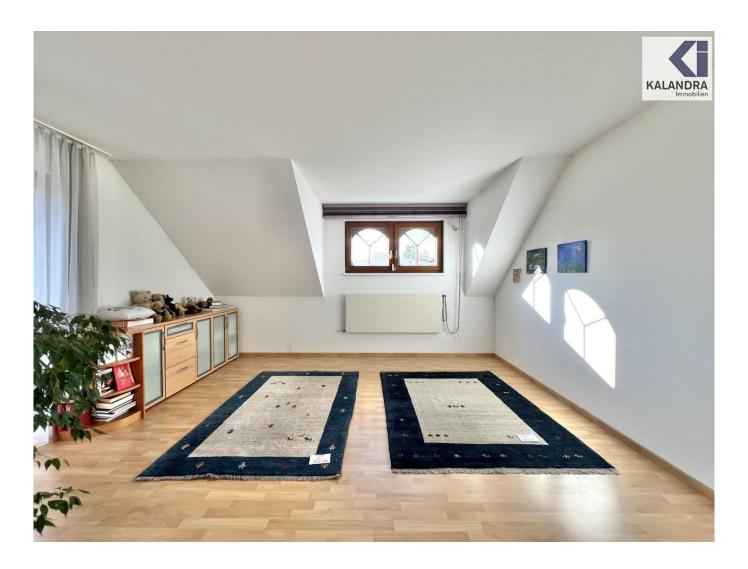
KALANDRA Immobilien Franz-Josefs-Kai 33/ 6 1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913 H +43-69911804004

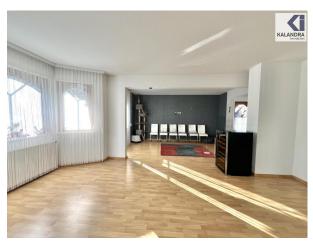
F +43-1-533-32-69-20

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





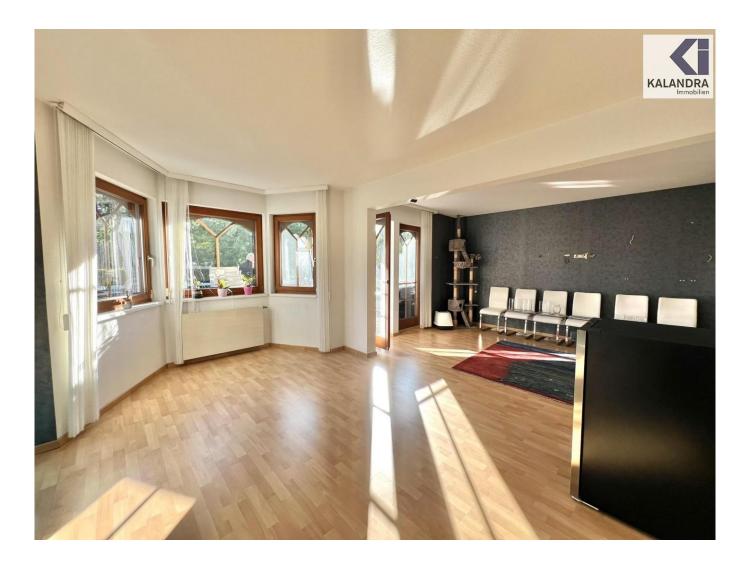






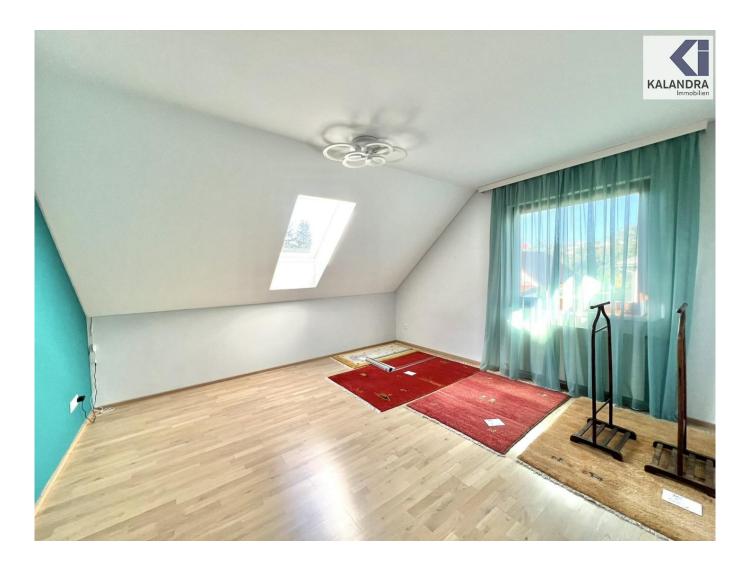






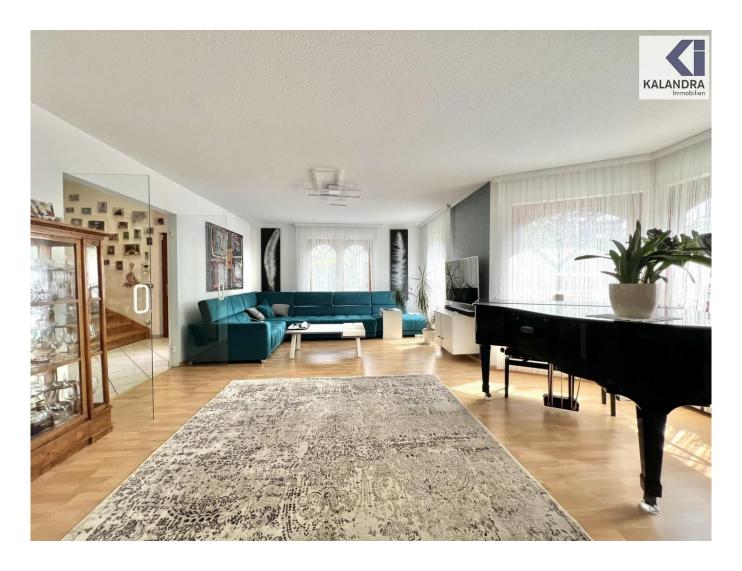


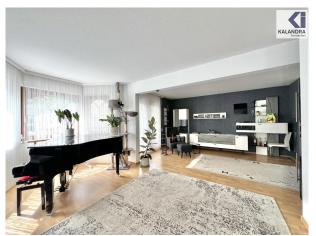








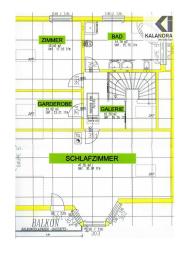


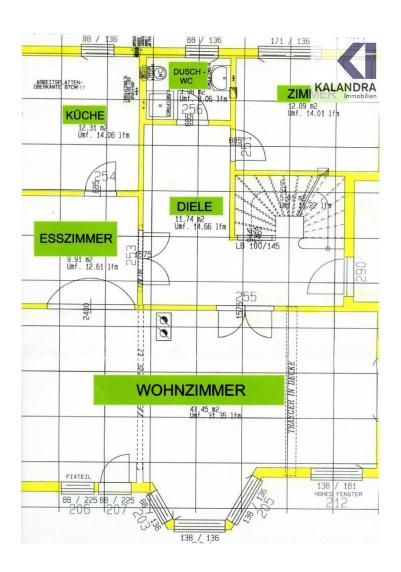


































## **Objektbeschreibung**

## INZERSDORFER EINFAMILIENHAUS IN ZENTRALER GRÜNRUHELAGE

Das einstöckige Haus mit rund 360m² Wohnnutzfläche und einem ca. 500m² großen Garten bietet folgende

## Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca. 97,48m²):

11m² großes zentrales Vorzimmer, 47m² Wohnzimmer, anschließendes 10m² Esszimmer, 12m² Küche, ein 13m² großes Arbeits-/Schlafzimmer

Obergeschoß (ca. 107,25m<sup>2</sup>):

Zentraler Vorraum 10m<sup>2</sup>, Masterbedroom mit begehbarer Garderobe und Balkon (47m<sup>2</sup>), Garderobe (10m<sup>2</sup>), ein weiteres Schlafzimmer (10m<sup>2</sup>), großes Wannen-Duschbad (15m<sup>2</sup>)

Untergeschoß (ca. 156,25m²).

Vorraum (10m²), großes Büro / Atelierraum (29m²), 3 weitere Büros / Hobbyräume (11m², 18m², 28m²) Duschbad, kleine Küche sowie ein19m² großer Wellness/Fitnessraum mit Sauna und Dusche

Direkt vom Erdgeschoß und dem Untergeschoß (eigener Eingang) gelangt man in den ca. 500m² großen Garten.

#### Ausstattung:

- Smart-LG Photovolatik Anlage/ 7kw mit Pufferspeicher
- KEBA (11KW) Wallbox für E-Fahrzeug-Ladung
- Klimaanlage inkl. Außengeräten
- Daikin Wärmepumpe (Oktober 2023)
- Küche komplett eingerichtet inkl. Großraumkühlschrank
- Weinklimaschrank
- automatisierte Sprinklerbewässerung für den gesamten Garten
- Husquarna Automower
- 3 Badezimmer
- Luxus-Sauna (Gruber) mit Glasfront mit eigener Dusche im Saunavorraum
- Waschmaschine
- 2 Garagenplätze mit direktem, innenliegendem Hauszugang
- Einbauten und Möblierung kann optional übernommen werden
- Büroräume voll eingerichtet (optional gegen Aufpreis) inkl. EDV- und neuer Telefonanlage
- Internet (Magenta Highspeed 300/150 Business Anschluss) separates Internet im Wohnbereich (300/50)



• KEBA (11KW) Wallbox für E-Fahrzeug-Ladung.

Das Haus bietet eine Garage für 2 PKW sowie 2 offene Stellplätze am Grundstück.

#### Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend im 23. Bezirk von Wien, in der Nähe des Stadtteils Neu Steinhof. Sie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und in unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da es in der Umgebung Schulen und Kindergärten gibt. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

FAMILY HOUSE in central green location of "INZERSDORF"

The one-story house with aprox. 360m<sup>2</sup> of total living space and approx. 500m<sup>2</sup> of garden is structured as follows:

#### Layout:

Ground floor (approx. 97.48m<sup>2</sup>)

central anteroom (ca. 11m²), living room (ca. 47m²), adjoining dining room (ca. 10m²), kitchen (ca. 12m²), study/ bedroom (ca. 13m²);

Upper floor (approx. 107.25m<sup>2</sup>):

central anteroom (ca. 10m²), master bedroom with walk-in wardrobe and balcony (ca. 47m²), cloakroom (ca. 10m²), a second bed/ room (ca. 10m²), spacious bathroom with tub and shower (ca. 15m²);

Basement (156.25m<sup>2</sup>):

anteroom (ca. 10m²), office / studio (ca. 29m²), 3 office/ hobby rooms (ca. 11m², 18m² & 28m²), shower bathroom, small kitchen and a wellness/ fitness room with sauna and shower (ca. 19m²).



The ground floor and the basement (with separate entrance) offer direct access to the garden.

#### **Furnishing:**

- Smart LG photovoltaic system / 7KW including storage
- KEBA (11KW) wallbox for e-vehicle charging
- Air conditioning including outdoor units
- Daikin heat pump (October 2023)
- Kitchen fully equipped including large refrigerator
- Wine climate cabinet
- Automated sprinkler irrigation for the entire garden
- Husquarna Automower
- 3 bathrooms
- Gruber luxury sauna with glass front with private shower in the sauna anteroom
- Washing machine
- 2 garage spaces with direct, internal access to the house
- Some of the furnishings can be taken over upon request
- Office rooms fully furnished (for an additional charge) including IT and a new telephone system if desired
- Internet (Magenta high-speed 300/150 business connection) separate Internet in the living area (300/50)

A garage for 2 cars and 2 parking spaces in front of the house are also available. There is also a KEBA (11KW) wallbox for charging electric vehicles.

#### Infrastructure:

The property is located in a quiet and green area in the 23rd district of Vienna, near the Neu Steinhof district., well connected to the public transport network and in the immediate vicinity are all important facilities such as doctor's offices, pharmacies, a clinic and a Hospital.

The landlord is a small business owner and therefore rents without 10% VAT. All variable costs such as heating, garbage, water, electricity, etc. are borne by the tenant.

