

Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse & Pool im 3. Bezirk – Wohnen im Grünen nahe dem Hauptbahnhof



IMG_2973

Objektnummer: O2100166466
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2006
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,50 m²
Gesamtfläche:	137,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	228,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	959.000,00 €
Betriebskosten:	49,00 €
Infos zu Preis:	

fix

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



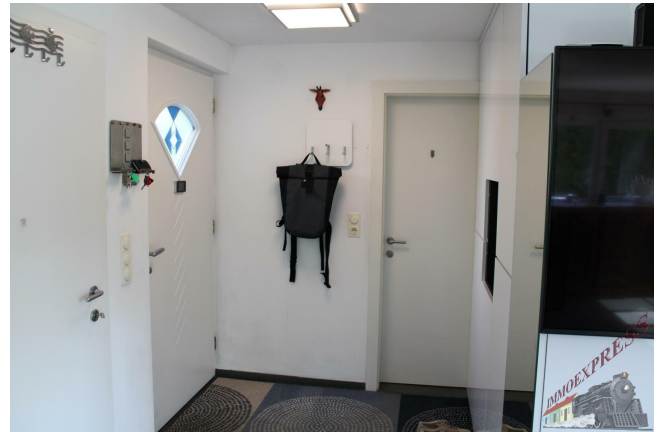








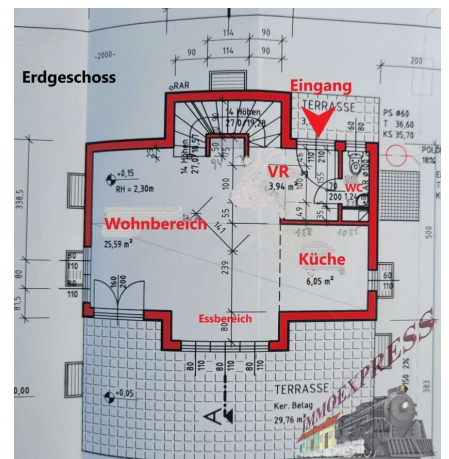
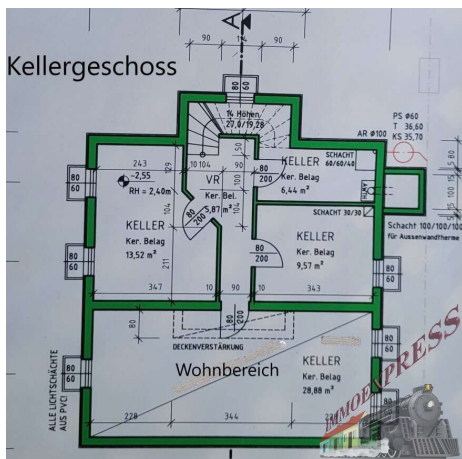












Obergeschoss

AR

1. Höfen
27,0/18,57

VR
2,88 m²

BAD+WC
Ker. Belag
6,56 m²

Arbeitszimmer
10,78 m²

Schlafzimmer
16,51 m²

Begeh. Schrank

IMMOEXPRESS



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Kleingartensiedlung im 3. Bezirk, nahe dem Schweizergarten und Hauptbahnhof, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus auf Eigengrund – eine seltene Gelegenheit für ganzjähriges Wohnen in zentraler Lage.
Die 2006 errichtete und 2020/21 modernisierte Immobilie bietet ca. **138 m² Wohn-/Nutzfläche**, verteilt auf drei Etagen. Der sonnige **Garten (228 m²)**, die große **Terrasse** und der **eigene Pool mit Holzdeck** schaffen ein besonderes Wohlfühlambiente.

Innen erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein elegantes Bad mit Dampfduche & Wanne sowie ein vielseitig nutzbarer Wohnkeller.
Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, Klimaanlage, Lamellenpergola mit Heimkino, SAT-TV und Internet runden das Angebot ab.
Einziehen, entspannen und das Leben genießen – mitten in Wien!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss – ca. 37 m²

- Offener Wohn-/Essbereich (ca. 25,6 m²) mit Zugang zu Terrasse & Garten
- Moderne Einbauküche (ca. 6,1 m²) inkl. Miele-Dampfgarer & LG Side-by-Side Kühlschrank
- Eingangsbereich mit Vorraum (ca. 3,2 m²)
- Gäste-WC (ca. 1,2 m²)
- Zugang zum Wohnkeller

Besonderheit: Hochwertige, überdachte Terrasse mit Pergola (ca. 32,92 m²), LED-Beleuchtung, Projektor & Leinwand – perfekt für gemütliche Filmabende im Freien.

Obergeschoss – ca. 36,7 m²

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum (ca. 16,5 m²)
- Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 10,8 m²)
- Tageslichtbad mit Wanne, Dampfduche, WC und Waschbecken (ca. 6,6 m²)

Kellergeschoss – ca. 64,3 m²

- Wohn-/Hobbyraum (ca. 28,9 m²)
- Separater Raum (ca. 13,5 m²)
- Technikraum mit WM-Anschluss (ca. 9,6 m²)
- Vorraum & zusätzlicher Abstellraum (zusammen ca. 12,3 m²)

Optional: Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren Badezimmers, privates Fitnessstudio, Sauna oder Hobbyraum.

Highlights der Immobilie

- **Eigengrund** in ruhiger Kleingartensiedlung (Widmung: *ganzjähriges Wohnen – Eklw*)
- **Sonniger Garten** mit ca. 228 m²
- **Terrasse (32,92 m²)** mit moderner Lamellenpergola, LED-Beleuchtung & Heimkino (Beamer + Leinwand)
- **Pool** (Ø 5 m, Tiefe 1,50 m) mit Holzdeck & neuer Wärmepumpe (2020)
- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen
- **Klimaanlage (Dual-Inverter)** von LG
- Hochwertige Küche
- **Tageslichtbad** mit Dampfdusche & Eckbadewanne
- **Voll nutzbarer Wohnkeller, neu verflies**, ideal für Hobbys, Homeoffice
- **SAT-Anlage**, Internetanschluss, elektrische Außenjalousien, Fliegengitter
- 2020/21 umfassend **modernisiert**: Fassade, Dachkonstruktion, Technik, Pergola etc.
- **PV-Anlage möglich** (Dachausrichtung & Fläche geeignet)
- **Wärmepumpenbetrieb möglich** – moderne, nachhaltige Heizlösung realisierbar
- **Sehr gute Anbindung**: Nähe Hauptbahnhof, Straßenbahnlinie 18 (3 Stationen zum Bahnhof), schnelle Anbindung an A23 & Innenstadt

Kaufpreis VB 959.000,-- Euro

Betriebskosten monatlich ca. 54,-- Euro

Strom und Gaskosten monatlich ca. 220,-- Euro

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.