

**" Luxushaus auf Eigengrund mit Pool - KGV
Ruthnergasse"**



1 Haus mit Pool 1210

Objektnummer: 1626_27601

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,23
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

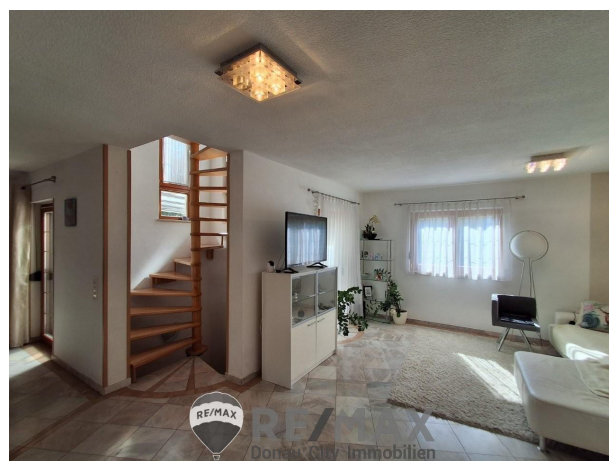
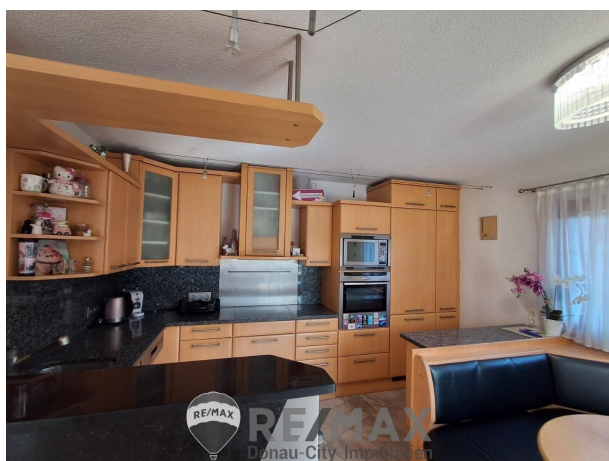
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



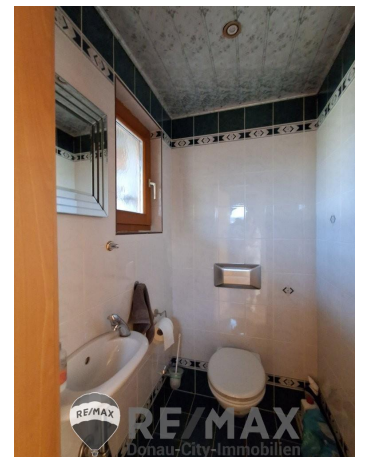
Roswitha Babitsch

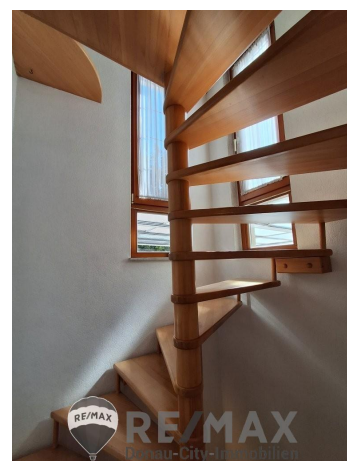
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

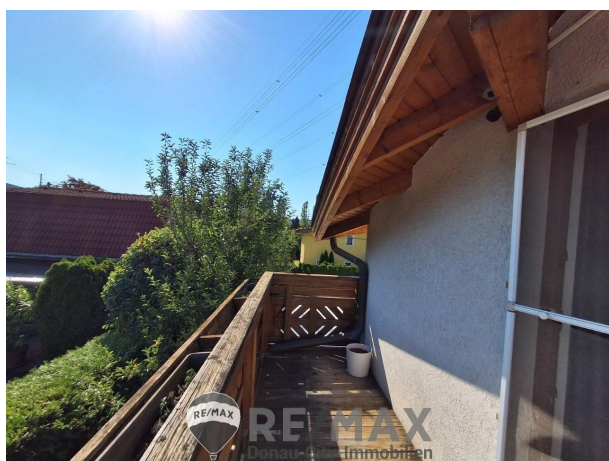


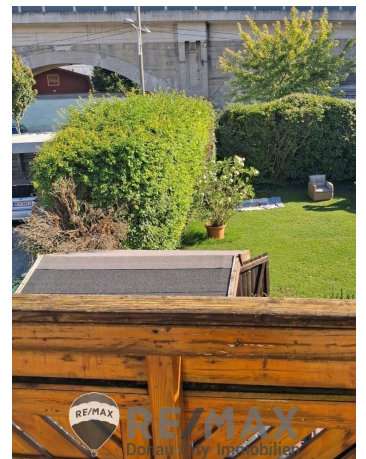
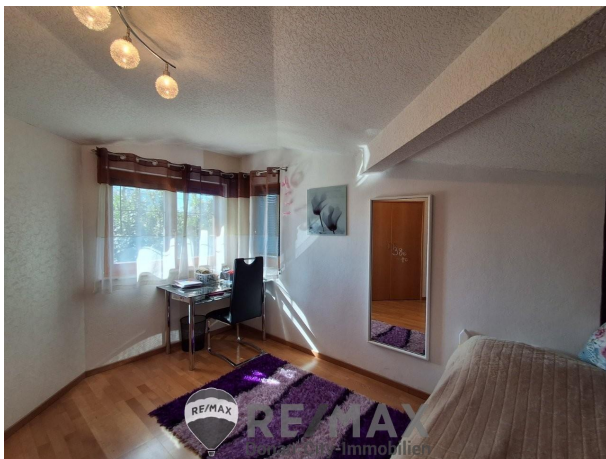


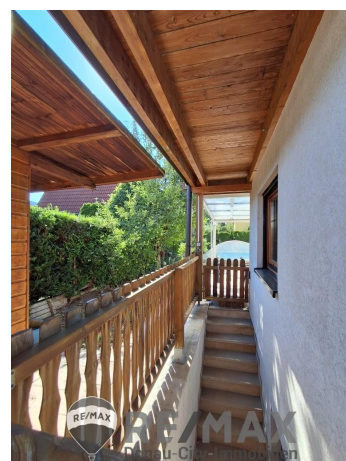
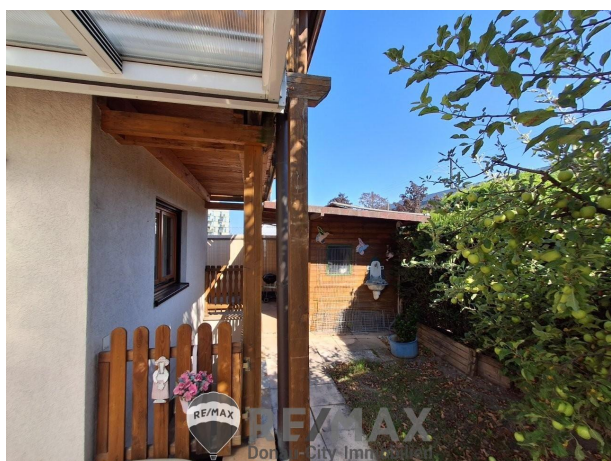


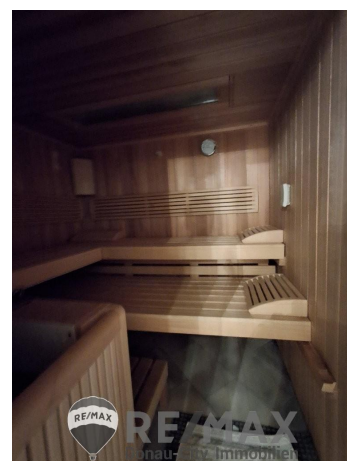


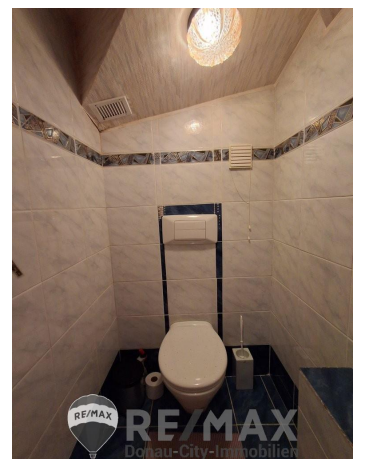


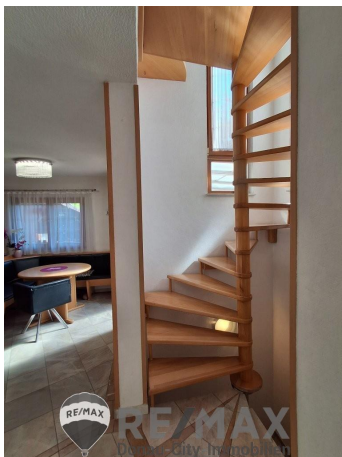


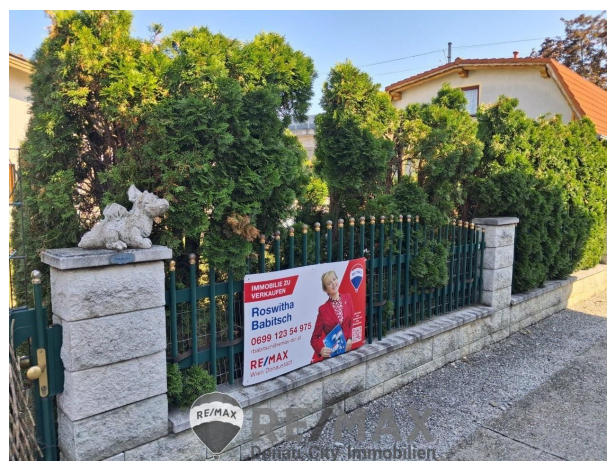















**Plan folgt
in Kürze...**

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
Premiumschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage
Haushalts-/Eigentumsversicherung

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Luxushaus auf Eigengrund mit Pool im Kleingartenverein Ruthnergasse"

Dieses exklusive ca. 2000 errichtete Einfamilienhaus mit ca. 180 m² Wohn-Nutzfläche auf 3 Etagen und einem ca. 340 m² großen Grundstück (Eigengrund!) mit Terrasse, Pool und herrlichem Garten in einer gepflegten Kleingarten-Siedlung kann auch mit guter Infrastruktur nahe S-Bahn Siemensstrasse und unweit vom SMZ Nord punkten.

Der hübsch bepflanzte Vorgarten mit Brix-Zaun beim Eingang zur Kleingartenanlage Thayag. 1b mit ganz nahem Parkplatz führt zum zugebauten überdachten Eingangsbereich von diesem in Ziegelmassivbauweise errichteten und gedämmten Haus. Man gelangt rechter Hand vom Vorzimmer mit WC zum sonnigen Wohnzimmer mit gemütlicher Couch und Ausblick zum Garten. Nebenan befindet sich die hochwertige Einbauküche, welche mit Neff-Markengeräten inkl. Dampfgarer, Backrohr, Herd, Geschirrspüler, Kühlschranks, Steinplattenablagen sowie Bar und Eckbank mit Tisch ausgestattet ist - inklusive Zugang zur großen, überdachten Terrasse mit Essgarnitur und Blick zum Pool mit Garten.

Die Wendeltreppe hinauf gelangt man zu den beiden Schlafzimmern - jeweils mit begehbarem Schrankraum - und einem ca. 5 m² großen Holzbalkon.

Das luxuriöse Badezimmer mit Doppel Waschbecken, Handtuchtrockner und Wellness-Dusche in Marmorausstattung lässt nichts zu wünschen übrig. Das WC befindet sich gleich nebenan.

Der geräumige Wohnkeller bietet einen erstklassigen Wellnessbereich mit Whirlpool-Eckbadewanne,

Sauna und Dusche und hat einen Ruheraum im Anschluß. Ein Hobbyraum ist als Gästezimmer eingerichtet und ein Waschmaschinenraum mit Bügeltisch befindet sich neben dem weiteren Wirtschaftsraum mit riesigem Safe und Zugang zur Außenstiege wo man auch zur Terrasse mit Pool gelangt. Ein weiterer Raum dient als Lager für allerlei Nützliches im Haus und auch unter der Wendeltreppe gibt es Stauraum.

Das Haus ist mit 80 m² vollunterkellert und dieser muss wegen Feuchtigkeitsschäden saniert werden. Auch bei der Terrasse und beim - mit Schiebeelementen abgedeckten Pool - ist eine Renovierung notwendig - die Pool-Filteranlage ist bereits erneuert worden.

Die erst kürzlich neu installierte Gas-Brennwert-Therme sorgt für Warmwasser und Heizung im gesamten Haus.

Eine Zufahrt mit dem Auto von der Thayag. 1b ist direkt zum Parkplatz möglich, welcher sich schräg gegenüber des Garteneingangs der Liegenschaft befindet.

Die geschützte Lage in der Kleingartensiedlung nahe S-Bahnstation Siemensstrasse und unweit des SMZ Nord Krankenhauses sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten etc. ist gefragter denn je.

Erwecken Sie diese einzigartige Immobilie zu neuem Leben und senden Sie jetzt Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 97.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwC
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.23
mtenergieeffi
zienz:
Klasse D
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: