

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten**



**Objektnummer: 4367**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	112,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 267,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,93
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

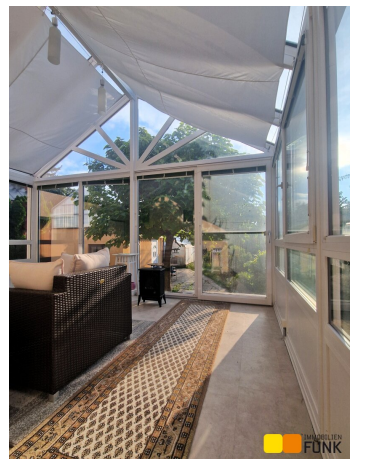
## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

















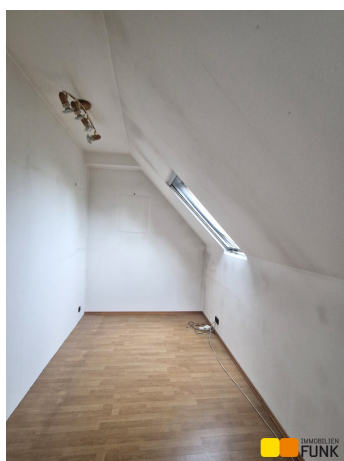












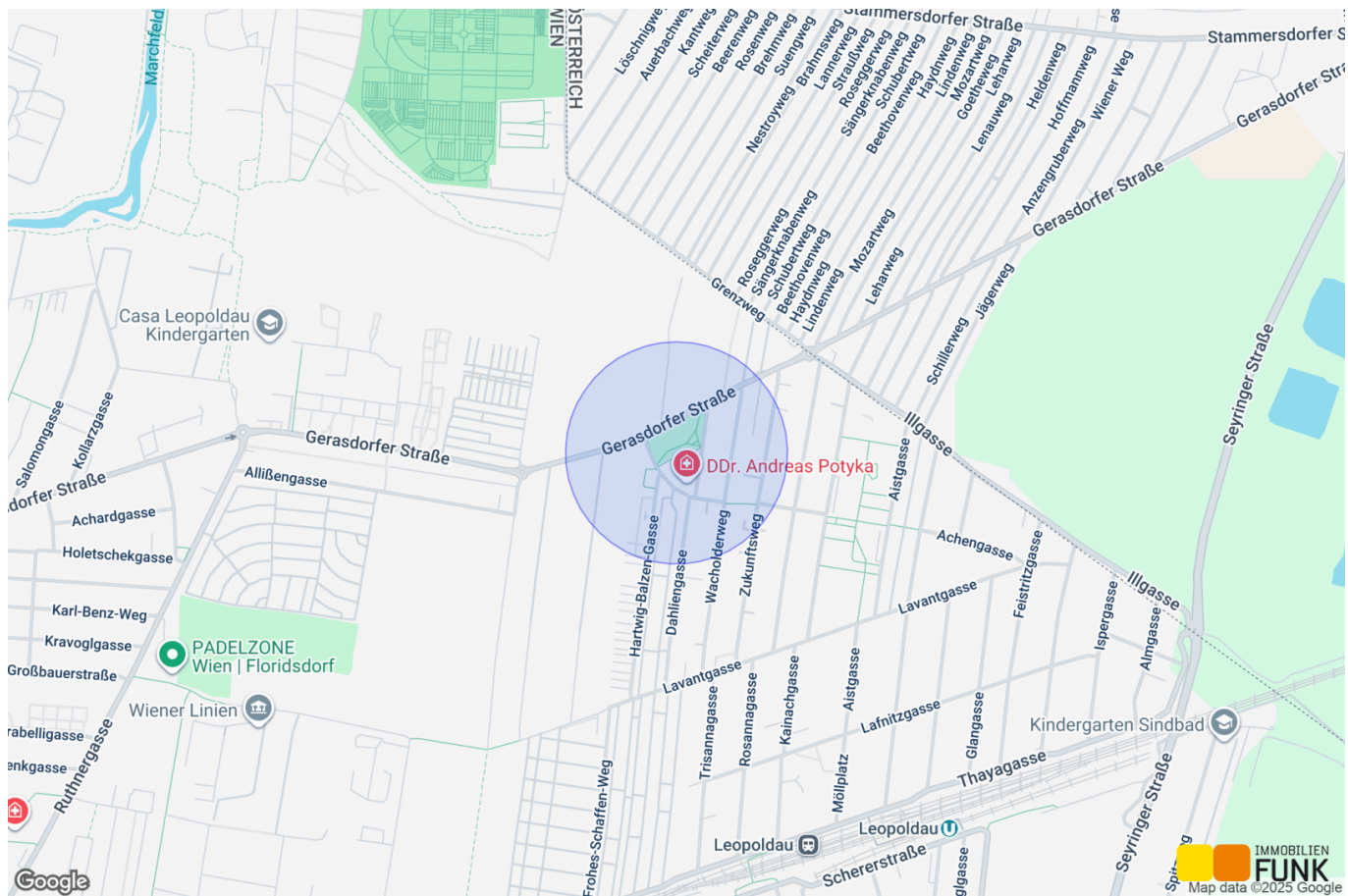




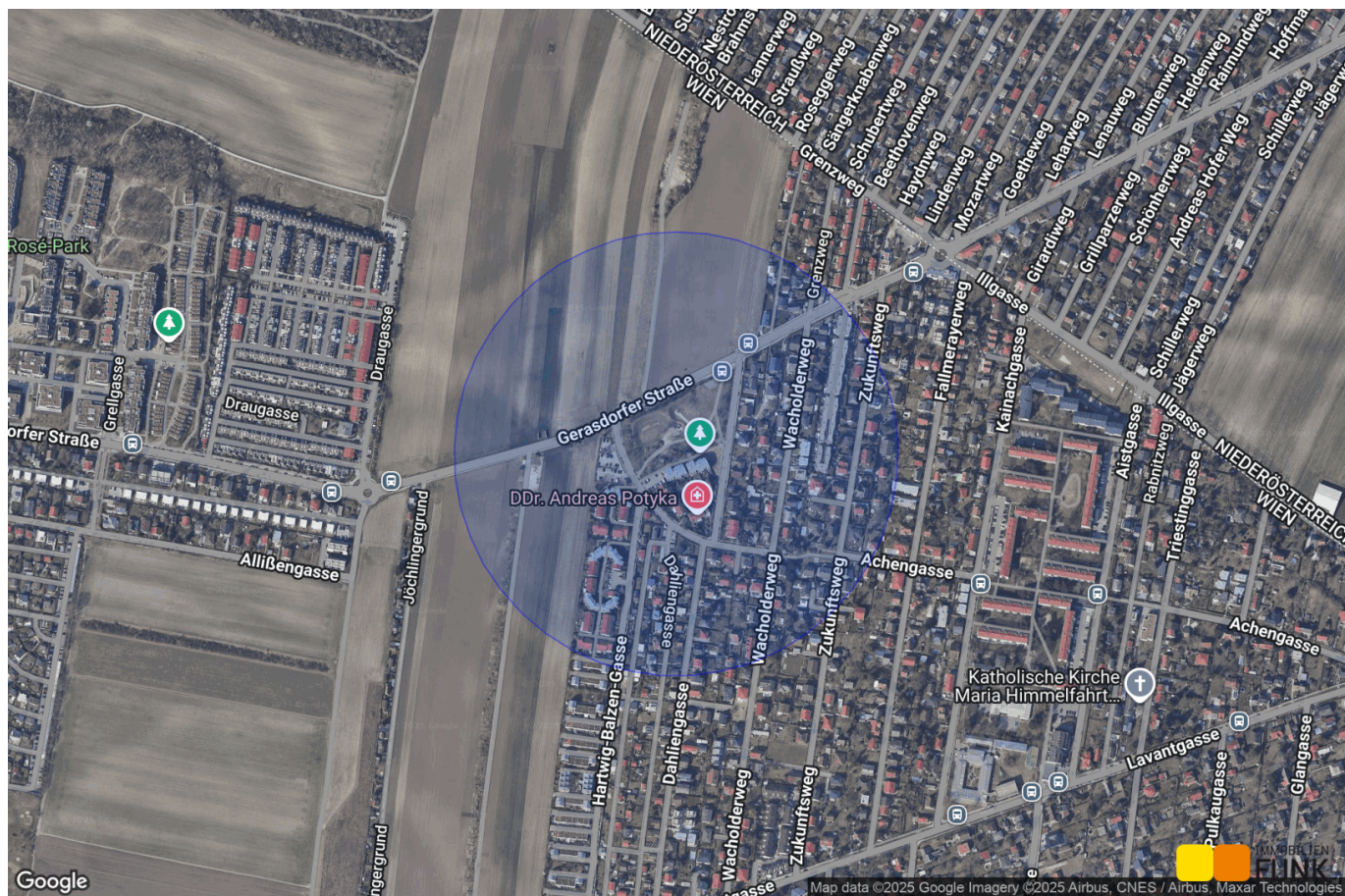




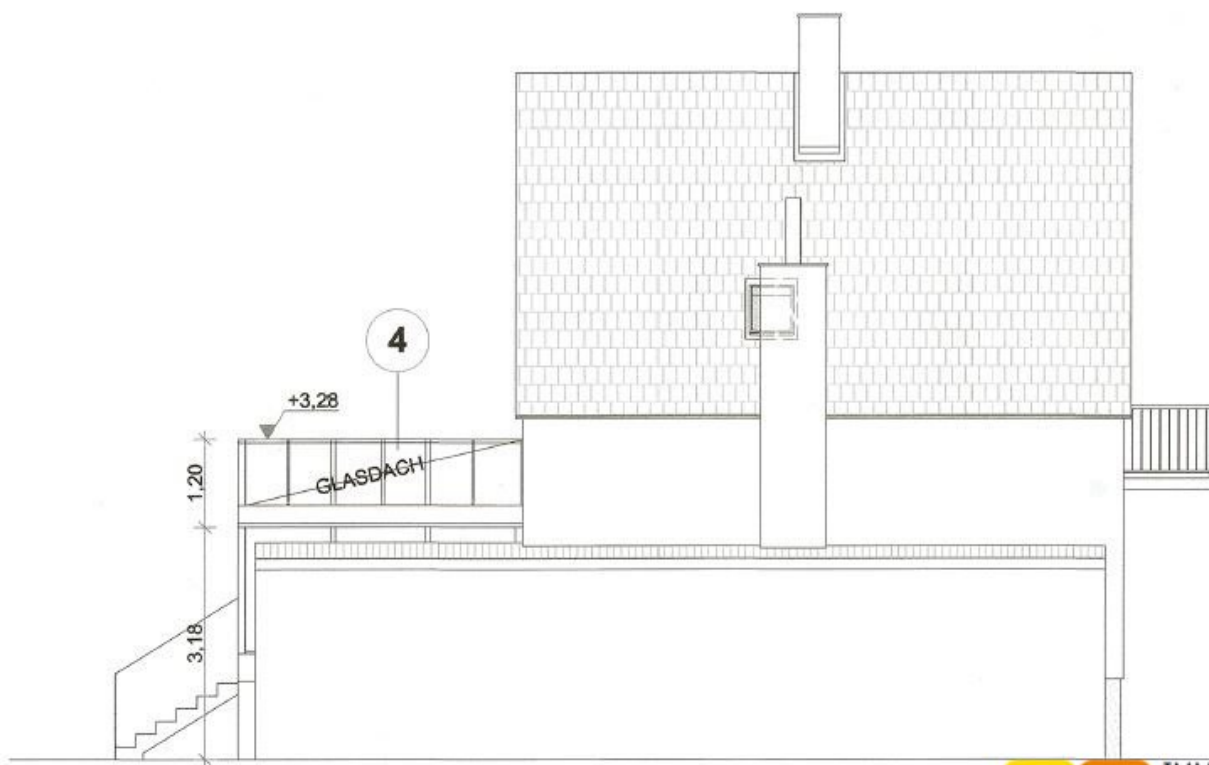












**ANSICHT - NORD**

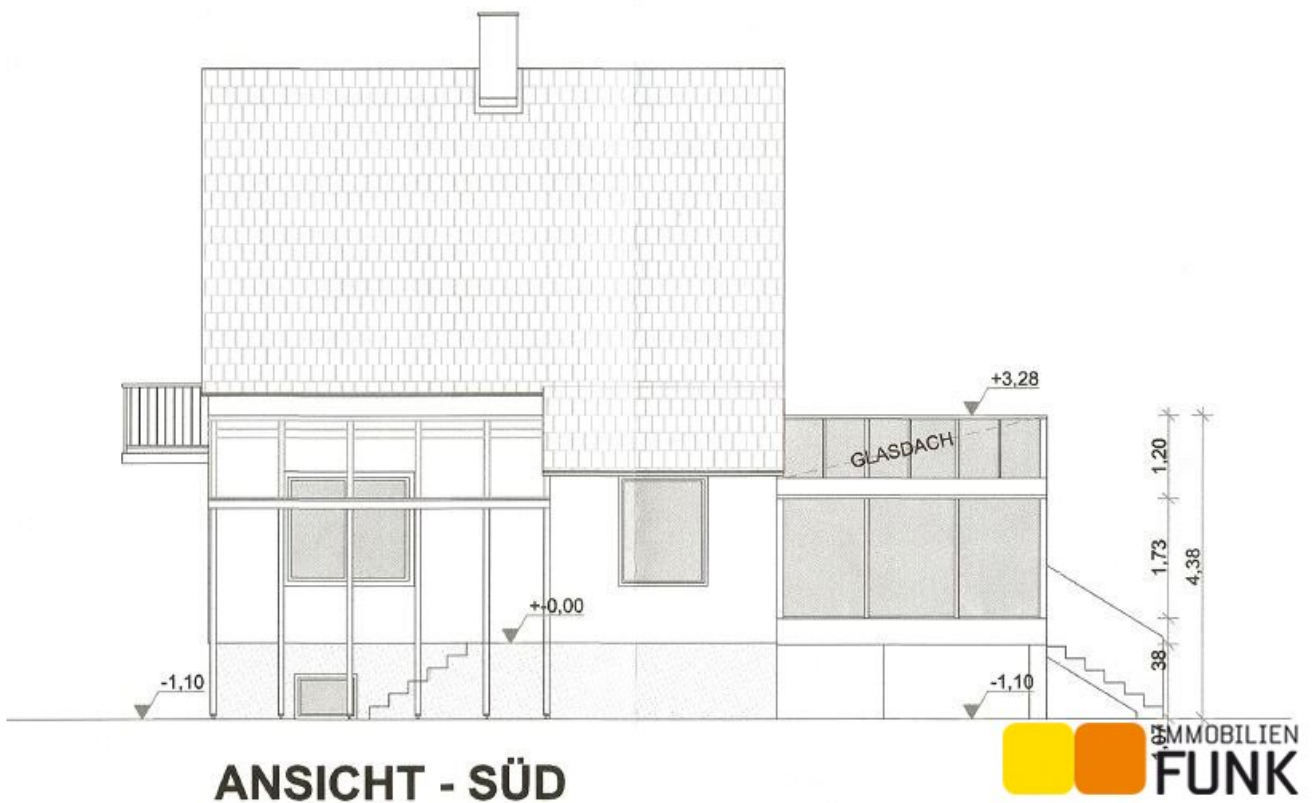




**ANSICHT - OST**





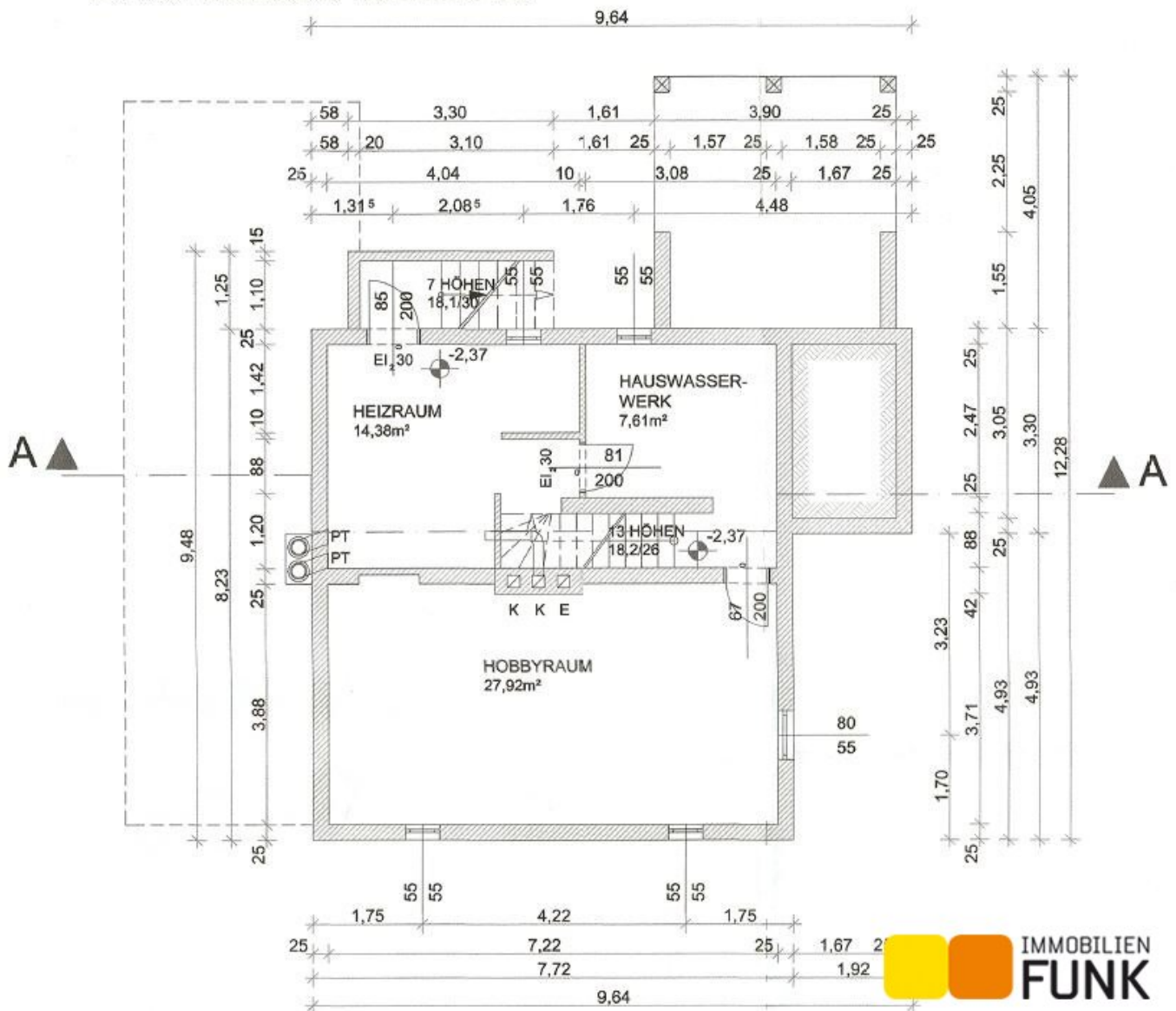




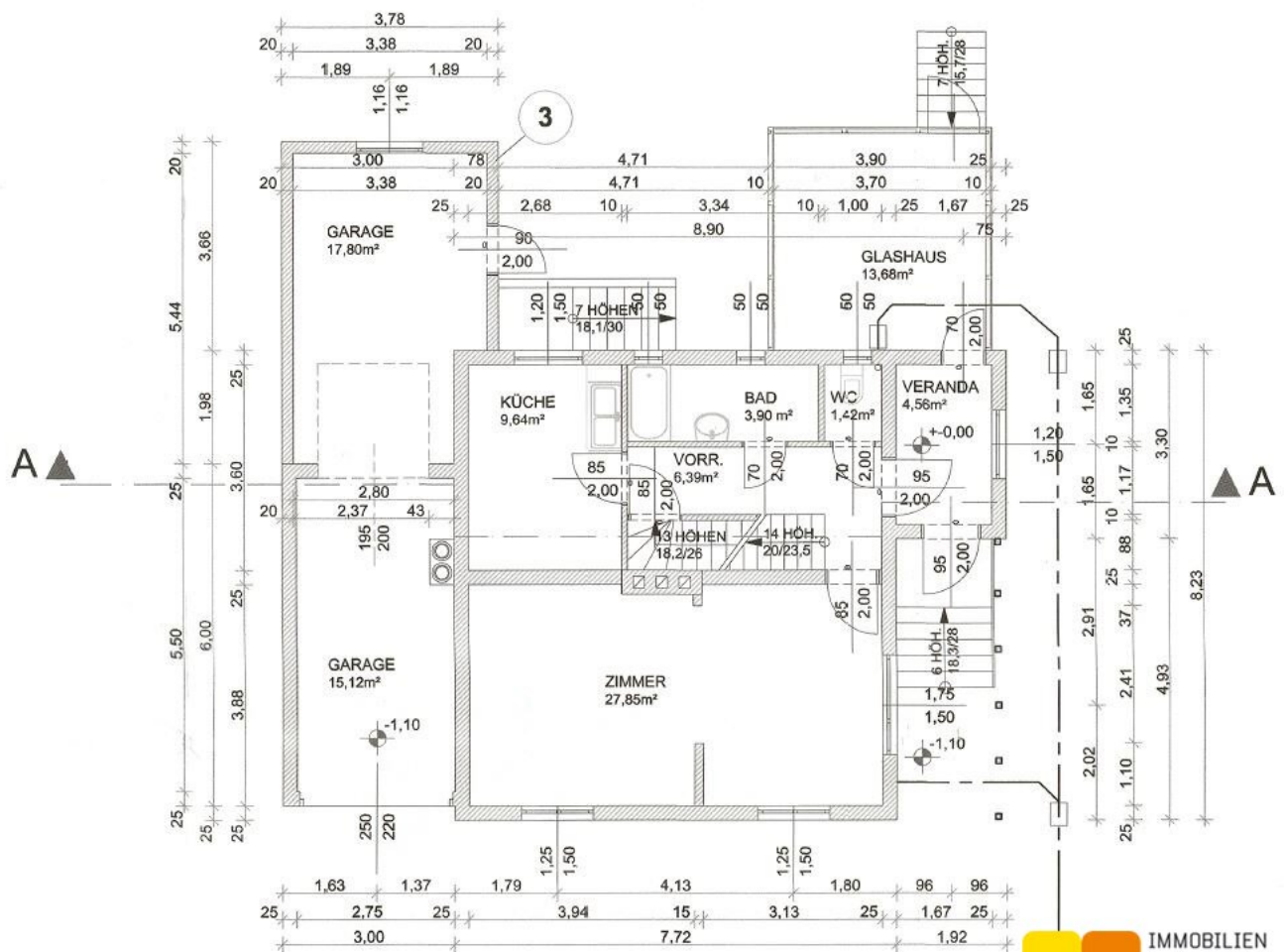


**ANSICHT - WEST**

# GRUNDRISS KELLER







**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**





# **SCHNITT A - A**



# Objektbeschreibung

## Das Haus und der Garten

Das im Jahr 1962 in Ziegelmassivbauweise errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Es wurde über die Jahre erweitert, so sind Wintergarten, Garage und zwei Nebengebäude sowie Glashäuser dazu gebaut worden. Das Haus ist zum Großteil unterkellert. Der Keller ist zum Teil als Wohnkeller (Kellerstüberl), zum Teil als Technikraum ausgestaltet. In der aktuellen Grundrissgestaltung bietet das Haus einen großen Wohnbereich und Wintergarten, eine separate Küche, zwei WCs und zwei Bäder, ein großes Schlafzimmer und mehrere Abstellräume.

Das Grundstück weist eine Größe von insgesamt 648 m<sup>2</sup> auf.

Die gesamte nutzbare Fläche des Hauses beträgt etwa 185 m<sup>2</sup>, davon ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und teilt sich auf wie folgt:

- **Kellergeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>** (Hobbyraum, Heizraum, Technikraum)
- **Erdgeschoss: ca. 71 m<sup>2</sup>** (Veranda, Flur, Wintergarten, Küche, Badezimmer, WC, Wohnzimmer)  
**plus ca. 23 m<sup>2</sup> Garage, plus 2 gemauerte Nebengebäude** (eines davon beheizt)
- **Obergeschoss: ca. 41 m<sup>2</sup> plus 3 m<sup>2</sup> Balkon** (Vorraum, Zimmer mit Balkon, Schrankraum, Badezimmer, Abstellraum)

## Raumaufteilung Haupthaus

Sie betreten diese attraktive Immobilie über einige Stufen von der Dahliengasse aus. Sie gelangen vom Eingang in eine etwa 4,5 m<sup>2</sup> große, offene Diele. Gerade aus lädt Sie der ca. 18,3 m<sup>2</sup> große Wintergarten mit Blick in den Garten zum Entspannen ein. Linker Hand befindet sich ein zentraler Vorraum, über den Sie Zugang zum Gäste-WC und dem etwa 3,9 m<sup>2</sup> großen Badezimmer haben. Über den Vorraum gelangen Sie auch zur ca. 9,5 m<sup>2</sup> großen Küche und zum etwa 27,8 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich. In den Wintermonaten sorgt dort der Kamin für behagliche Wärme.

Vom Flur aus führt Sie ein offen ausgestaltetes Stiegenhaus nach oben in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein etwa 19 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zu dem ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon und einem ca. 4 m<sup>2</sup> großen Schrankraum zur Verfügung. Auf dem Obergeschoss befinden sich zusätzlich noch ein ca. 4,3 m<sup>2</sup> großer Abstellraum, ein weiteres WC und ein ca. 8,38 m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Waschtisch.



Über die Treppe im Vorraum betreten Sie auch das Untergeschoss. Dort gelangen Sie zu dem etwa 27,92 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum/Kellerstüberl, dem Heizraum und dem Technikraum.

### **Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung**

Die Wohnsiedlung, in der die Dahliengasse im 21. Wiener Gemeindebezirk liegt, befindet sich im **Regionalpark DreiAnger**, welcher Wien mit Niederösterreich verbindet. Der Regionalpark DreiAnger ist Teil der Grünverbindung vom Bisamberg über den Norbert-Scheed-Wald bis zum Nationalpark Donau-Auen. Der Name „DreiAnger“ erinnert an die traditionellen Dorfanger, die oft den Mittelpunkt einer Siedlung ausmachten und sowohl in Stammersdorf, als auch in Gerasdorf und Süßenbrunn noch zu finden sind. Die 3 Orte im Norden von Wien stellen Ankerpunkte für den Regionalpark dar.

Der nächstgelegene Supermarkt (Billa) befindet sich etwa 900 m entfernt in der Lavantgasse. Drei Kindergärten befinden sich ebenso in der ruhigen Wohnsiedlung wie die Volksschule Lavantgasse 35. Die Nordrandapotheke in der Gerasdorfer Straße 332 ist fußläufig erreichbar. Zwei Praxen für Allgemeine Medizin befinden sich im Umfeld.

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** erfolgt über die Autobuslinie 32A (Haltestelle Dahliengasse, ca. 200 m). Damit erreichen Sie in ca. 7 Minuten Fahrzeit die U1-Station Leopoldau. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 25 Minuten das Zentrum Wiens (Stephansplatz) und in knapp über einer halben Stunde den Flughafen Wien-Schwechat.

**Resümee:** ein gepflegtes Haus in Ruhelage, mit großem Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten. Fairer Preis. Machen Sie sich selbst ein Bild.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.  
*Immobilien Funk.success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap