

Lebensmotto Natur und U-Bahn Nah



Hausansicht

Objektnummer: 2003/11100

Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	98,78 m ²
Nutzfläche:	216,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	99,57 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien
Donaufelderstraße 261
1220 Wien



kubic₉k
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%















Objektbeschreibung

Sie suchen ein modernes Einfamilienhaus mit gut durchdachtem Grundriss, Nähe zur U2 (circa 12 Gehminuten) und erstklassiger Ausstattung? Dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen!

Das im Jahr 2006 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend Wiens und besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 99 m² im Erdgeschoss und einem zusätzlichen Keller von ca. 100 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Das Haus betreten Sie durch ein geräumiges Vorzimmer mit Garderobe. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Wohnzimmer, das durch seine großzügige Gestaltung ein angenehmes Raumgefühl vermittelt und daher deutlich größer erscheint und einen direkten Ausgang auf die ca. 25 m² große Terrasse bietet. Der Blick fällt direkt in den idyllischen Garten, der mit seinen Sträuchern für ein erholsames Ambiente sorgt.

Neben dem Wohnbereich befindet sich eine moderne Küche, die mit sämtlichen Geräten wie Kochfeld samt Dunstabzug, Geschirrspüler, Backrohr, Spüle, Kühlschrank und Gefrierschrank ausgestattet ist. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und dabei den Ausblick in den Garten genießen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kasten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche, Waschtisch und einem Fenster mit Tageslicht ausgestattet. Hier können Sie sich entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Die Toilette ist in einem separaten Raum untergebracht und in moderner Hängeausführung gestaltet. Zudem bietet sie ein Handwaschbecken und Pissoir.

Ihr neues Heim verfügt des Weiteren über ein zweites Wohnzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken, welches derzeit als eigene Wohneinheit dient. Die Einheit ist über den Vorraum zu begehen.

Der Keller ist ein zusätzlicher Pluspunkt des Hauses, hier erwartet Sie ein weiterer gemütlicher Hobbyraum mit Infrarotkabine. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen. Ein Hobbyraum bietet Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung. Ein Wirtschaftsraum mit Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, welcher einen Wäscheabwurfschacht über das Badezimmer im Erdgeschoss für Ihre Wäsche besitzt, sorgt für Komfort. Ein derzeitiger Abstellraum bzw. Garderobe, Toilette und derzeitige Werkstatt, sowie ein Vorraum, wo sich die Wärmepumpe befindet, runden das Angebot ab.

Das Haus ist mit Außenrollos und einer Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe (Erdwärme) ausgestattet. Durch die Nutzung des nachhaltigen Heiz- und Konditionierungssystems, welches das Haus im Winter mit Erdwärme beheizt und im Sommer gleichzeitig für ein angenehmes Wohnklima konditioniert ist dieses Haus besonders klimafreundlich. Auch ist die

Möbliering, da keine Heizkörper vorhanden sind, flexibel einzurichten.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Fahngrundstück und ist ca. 40 m von der Straße entfernt. Ein Vorteil davon ist, dass man den Straßenlärm nicht wahrnimmt und somit genügend Parkmöglichkeiten auf der Fahne zur Verfügung stehen. Eine Garage mit elektrischem Garagentor und Einfahrtstor steht Ihnen ebenso zur Verfügung.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber: In weniger als 10 Minuten erreichen Sie die Lobau, wo Sie sich entspannen oder sportlich betätigen können.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses moderne und nachhaltige Einfamilienhaus mit seinem gut durchdachten Grundriss, dem Keller und der Nähe zur U2 ein attraktives Angebot darstellt und machen das Haus zu einem gemütlichen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap