

**Familienhit mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Sauna,
E-Ladestation uvm.**



Objektnummer: 310028

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlbreitener Anger
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,47 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	62,76 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	61,87 €
USt.:	6,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

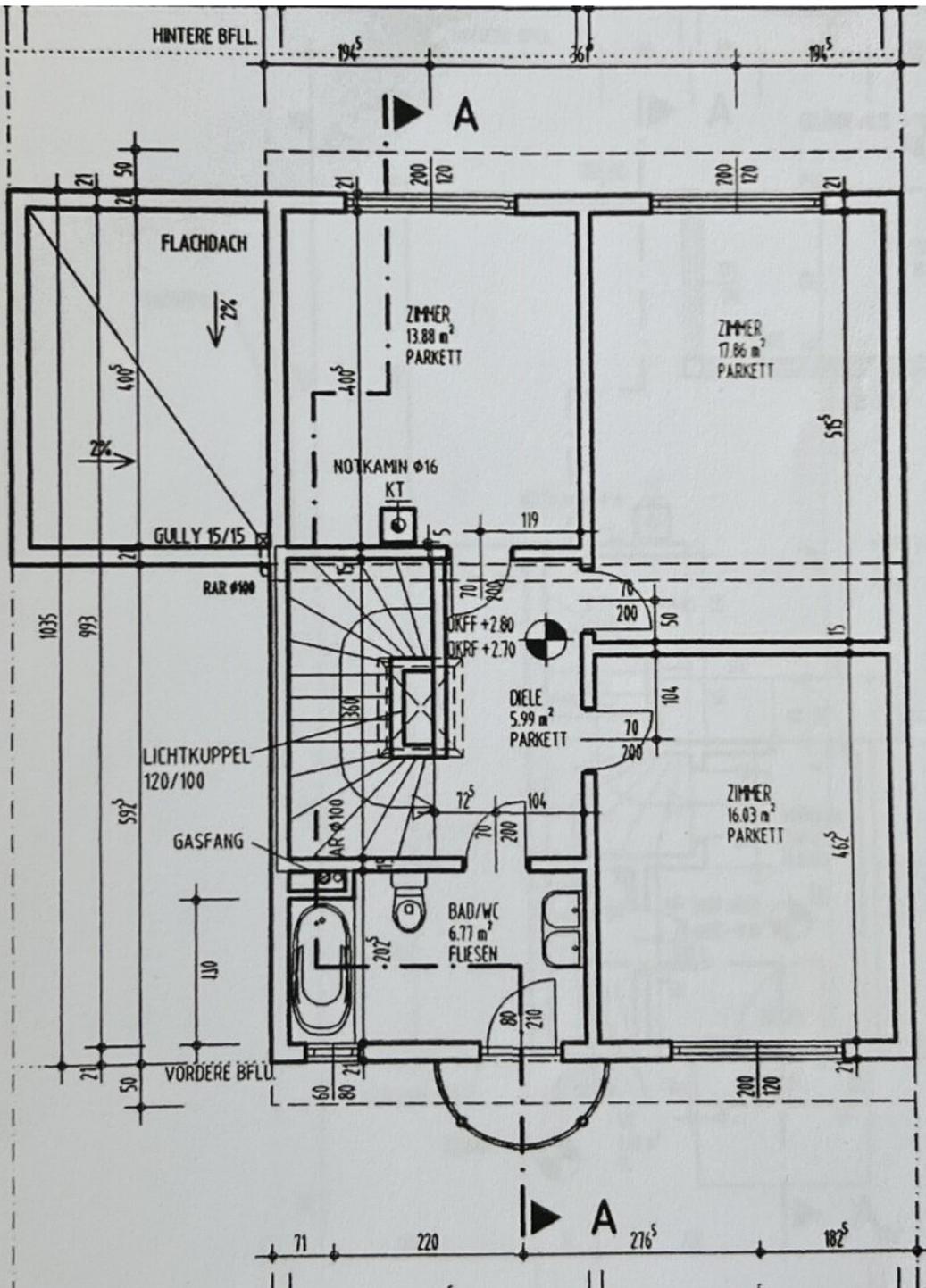












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses im **Jahr 2000** errichtete Einfamilienhaus(in Reihe errichtet) in sonniger Ruhelage in Wien.

Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von **ca. 124m²** (exkl. Keller) viel Platz und hält zahlreiche tolle Highlights für Ihre gesamte Familie bereit.

Bereits vor dem Betreten des Hauses kann man **sein Auto** bequem unter dem **Carport** direkt neben dem Eingang abstellen. Praktisch ist hier die bereits verbaute **Ladestation für E-Autos**.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß

Betritt man das Haus, gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe und einem Gäste-WC (mit Handwaschbecken). Linker Hand befindet sich der Zugang zum Keller. Vom Eingangsbereich aus gelangt man in den **wunderschönen und hellen Wohnbereich mit Blick in den Garten**.

Dieser bietet genügend Platz für einen **Esstisch** und eine **große, gemütliche Couch**.

Die **gepflegte, offene Küche** mit **Geräten von Miele** ist **vollausgestattet** und lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen.

An kalten Herbst oder Wintertagen sorgt der **Kamin** mit einem **großen Sichtfenster** nicht nur für eine schöne Atmosphäre sondern auch für **wohlige Wärme**.

Obergeschoß

Über die **schöne und sehr elegante Holztreppe** erreicht man den zentralen Flur. Dieser führt in ein **helles Kinderzimmer** und ein **Büro**, welches sich bestens für lange **Homeoffice-Tage** eignet.

Weiters gelangt man in ein großes **Schlafzimmer**

und ein helles **Tageslicht-Badezimmer** mit **Eckbadewanne, WC** und Zugang zum **Balkon**.

Keller:

Der Keller wurde sehr durchdacht angelegt. Neben dem **Technikraum** wurde ein vollumfänglich nutzbarer **Ruheraum** geschaffen. Dieser verfügt über eine **Sauna** mit **Dusche** und **über zusätzlichen Platz** um seinen Hobbys nach zu gehen.

Ein weiterer **Kellerraum** sorgt für **genügend Stauraum** und bietet einen **Zugang zum Garten**.

Garten:

Der perfekt angelegte Garten lädt regelrecht zum Entspannen ein. Das **Biotop mit Bachlauf** verleiht dem Garten eine natürliche und lebendige Atmosphäre. Sollte die Zeit einmal nicht ausreichen, versorgt die **automatische Bewässerungsanlage** Ihre Pflanzen mit genügend Wasser. Sehr praktisch ist hier auch das **Gartenhaus**, in welchem man sämtliche Utensilien unterbringt.

Höhepunkte:

- Ochsner Wärmepumpe
- Alarmanlage
- Kaminofen
- Photovoltaikanlage(8,9 kWp) mit LiFePo Batterie(15,4kWh)
- neue Innentüren (DANA)
- Sauna mit Dusche
- Carport mit E-Ladestation
- Bewässerungsanlage im Garten
- Biotop mit Bachlauf

Lassen Sie sich dieses wunderbare Haus nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap