

**Sehr attraktives und gepflegtes Einfamilienhaus mit  
großzügigen Geschäftsräumen/Büroräumen**



20240725\_095047

**Objektnummer: 129398**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 204,60 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 348,60 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 454,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.090.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Abiodun-Regenfelder**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

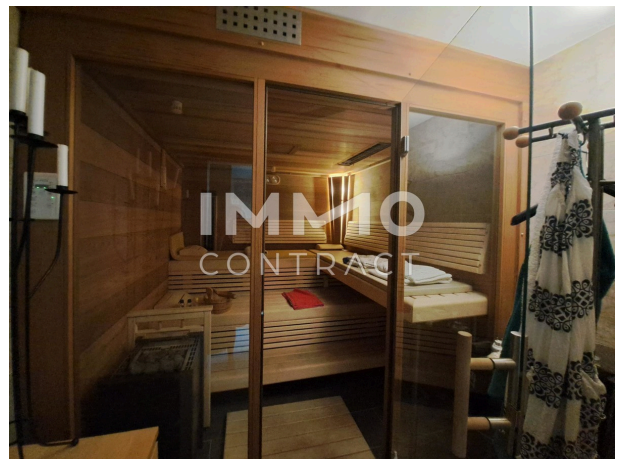
H +43 676-841 420 541

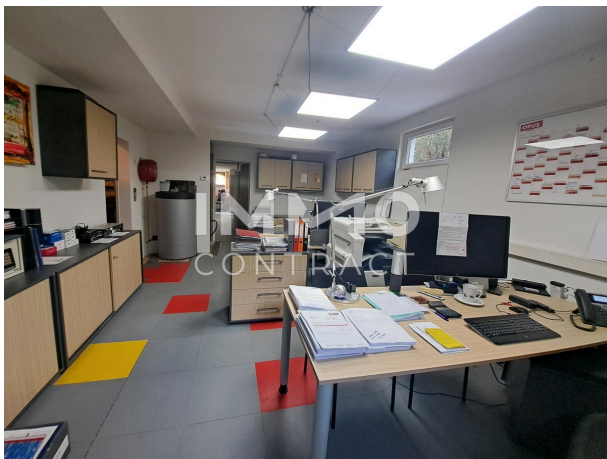








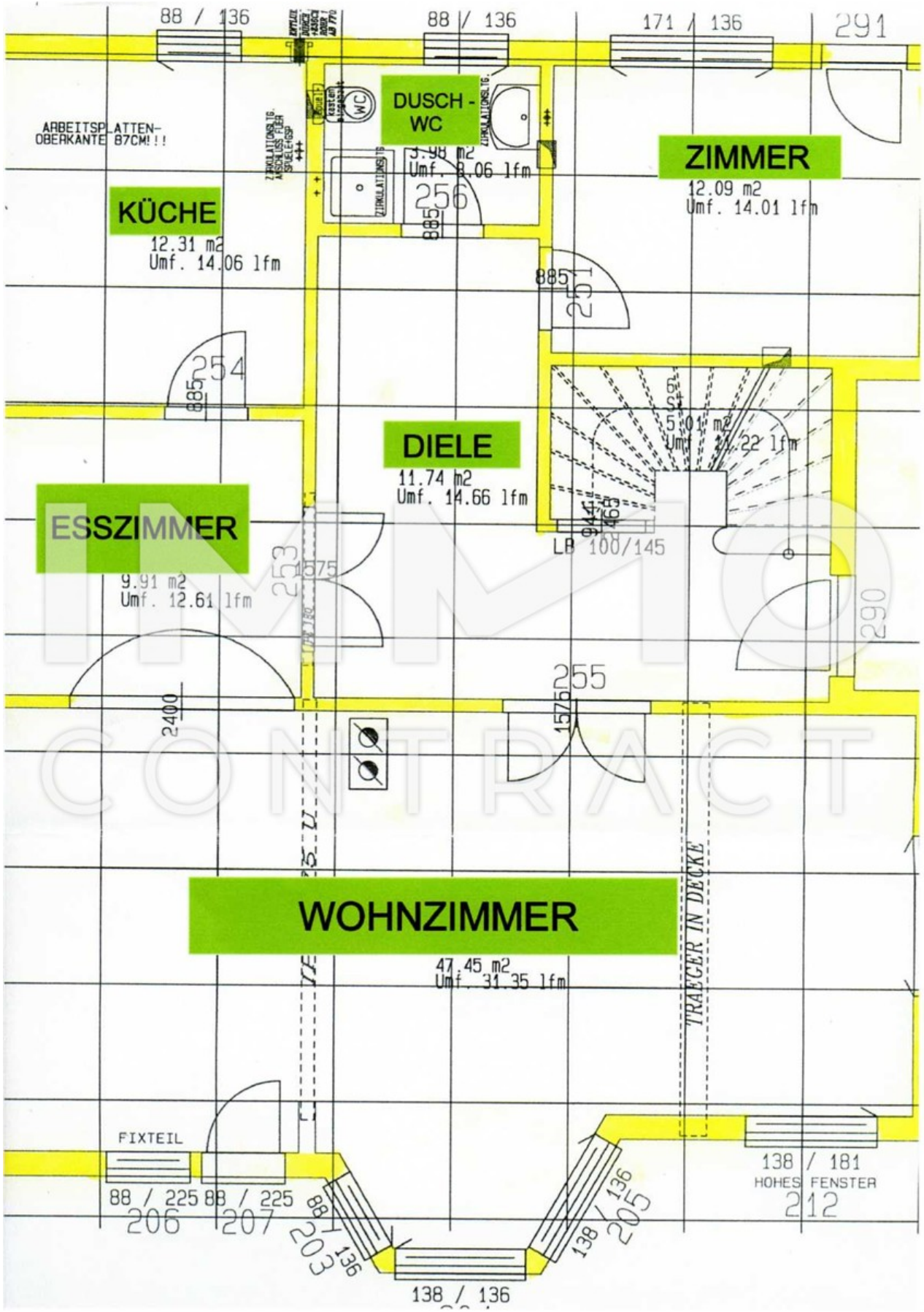


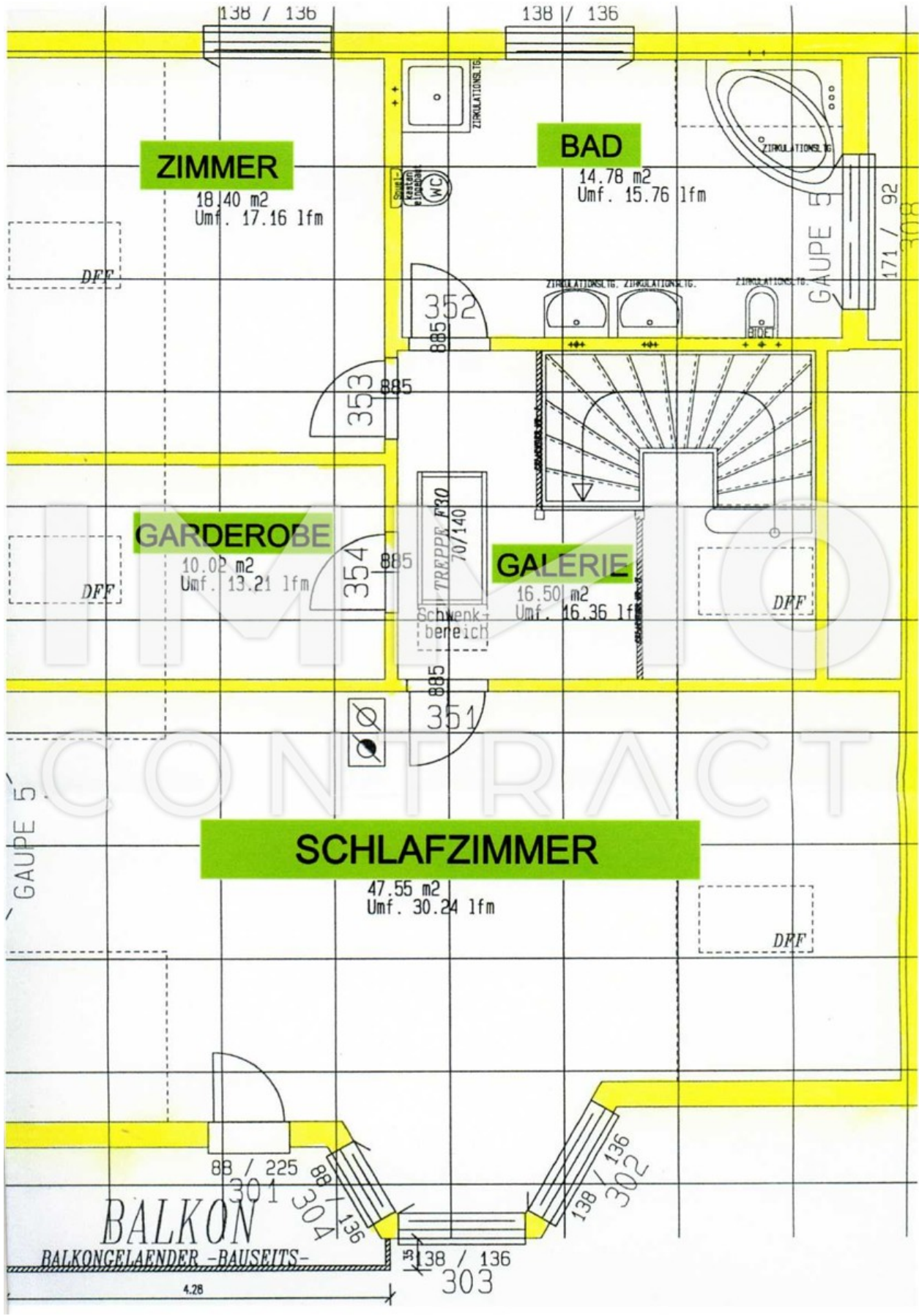












**ZIMMER**

18.40 m<sup>2</sup>  
Umf. 17.16 lfm

**BAD**

14.78 m<sup>2</sup>  
Umf. 15.76 lfm

**GARDEROBE**

10.02 m<sup>2</sup>  
Umf. 13.21 lfm

**GALERIE**

16.50 m<sup>2</sup>  
Umf. 16.36 lfm

**SCHLAFZIMMER**

47.55 m<sup>2</sup>  
Umf. 30.24 lfm

**BALKON**

BALKONGELAENDER - BAUSEITS -

4.28

138 / 136

303

WC

TREPPE F30  
70/140

Schwenk-  
bereich

DFP

DFP

DFP

DFP

ZIRKULATIONSLTG.

ZIRKULATIONSLTG.

ZIRKULATIONSLTG. ZIRKULATIONSLTG.

ZIRKULATIONSLTG.

GAUPE 5

GAUPE 5

171 / 92

88 / 225

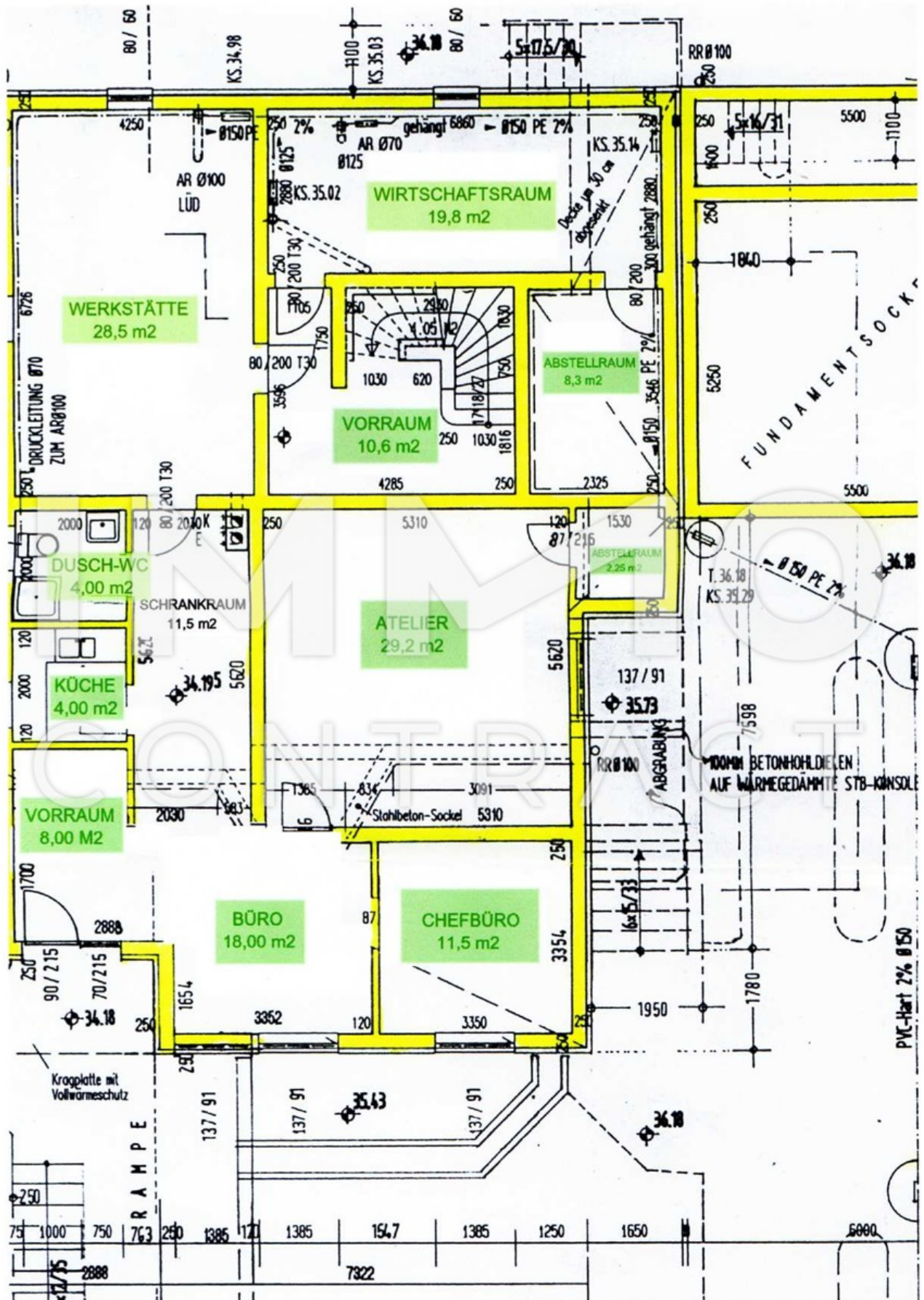
301

304

136

138 / 136

302



## Objektbeschreibung

Sehr attraktives Einfamilienhaus mit bester Eignung im UG für Büro, Praxis, Wohnen mit eigenem Eingang. Das gepflegte und sehr aparte Haus besteht aus EG mit 97,40m<sup>2</sup> Wohnfläche Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Küche, Bad mit Dusche und WC, Zimmer (Büro oder Schlafzimmer) OG mit 107,25m<sup>2</sup> Wohnfläche : Vorraum, 2 Schlafzimmer, großer begehbare Schrankraum, großes Bad UG mit ca. 144m<sup>2</sup> Nutzfläche : großer Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Dusche, Werkraum, Abstellraum, 2 vollausgestattete Büroräume mit Ausgang in den Garten, Teeküche Terrasse mit Essplatz, großer Garten, Doppelgarage Folgende Annehmlichkeiten erwarten Sie: 1.Smart LG Photovoltaik Anlage / 7KW inkl. Speicher 2.KEBA (11KW) Wallbox für E-Fahrzeug-Ladung 3.Klimaanlage inkl. Außengeräten 4.Daikin Wärmepumpe (Oktober 2023) / kein Gasanschluss mehr im Haus 5.Weinklimaschrank 6.Automatisierte Sprinklerbewässerung für den gesamten Garten 7.Husquarna Automower 8.3 Badezimmer 9.Gruber Luxus-Sauna mit Glasfront mit eigener Dusche im Saunavorraum 10.2 Garagenplätze mit direktem, innenliegendem Hauszugang 11.Büroräume voll eingerichtet (gegen kleinen Aufpreis) inkl. EDV und neuer Telefonanlage wenn gewünscht 13.Internet (Magenta Highspeed 300/150 Business Anschluss) – separates Internet im Wohnbereich (300/50) Für weitere Informationen oder eine Besichtigung dieser schönen Immobilie kontaktieren Sie mich bitte.