

"Hideaway - Chalet mit Fernblick und Garten am Wolfersberg"



1 KGV 1140 Wolfersberg

Objektnummer: 1626_26923

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	ca. 1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 130,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,30
Kaufpreis:	432.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

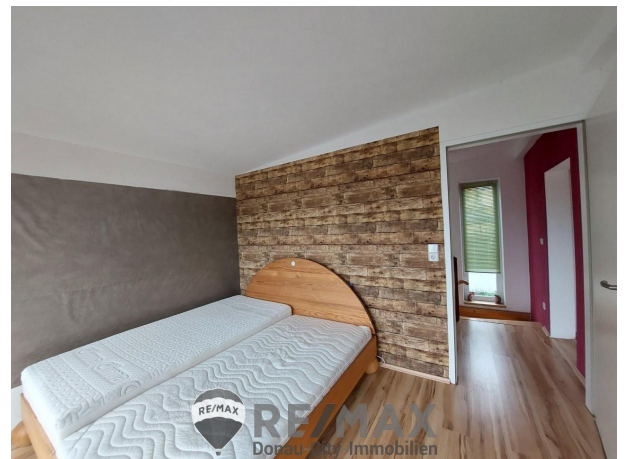


Roswitha Babitsch

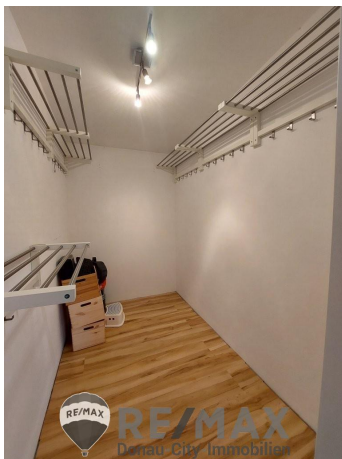
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

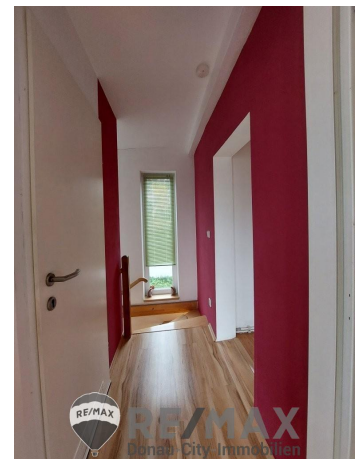
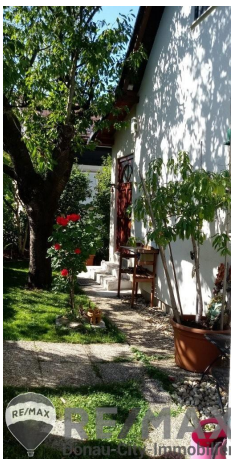
H +43699 123 54 975

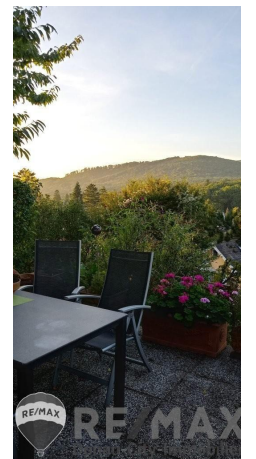
















RE/MAX Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
Haushalts-/Eigentumsversicherung



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

"Hideaway - Chalet mit Fernblick und Garten am Wolfersberg" Lassen auch Sie sich von diesem versteckten Refugium mitten im Grünen mit traumhaftem Ausblick zum Wienerwald verzaubern! Das erst 2010 modernisierte und ausgebaute Haus mit 4 Zimmern auf 3 Etagen in qualitativ hochwertiger Massiv- und Holzriegelbauweise von der Firma KUWO Bau errichtet, bietet auch gehobenem Anspruch allerlei Annehmlichkeiten. Man betritt das Haus vom gepflasterten Weg, der vom eingezäunten Kleingartenverein Wolfersberg direkt zur Haustüre führt, und kommt ins Vorzimmer des mittleren Stockwerks. Dort befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit anschließendem Schlafzimmer mit bodenlangen Fenstern und einem atemberaubenden Ausblick in die Ferne! Der begehbare Kleiderschrank nebenan bietet Platz für die gesamte Garderobe. Auch ein WC mit Aussichtsfenster befindet sich in dieser Etage. Über die original erhaltene Holzstiege aus 1957 gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoß. Dieses wurde als Home-Office und zusätzliches Schlafzimmer verwendet und ist mit extra verbauter Veranda und Klima-Anlage und sowie Fenstern auf 3 Seiten ausgestattet. Vom Mittelgeschoß gelangt man über die 2010 neu errichtete Holzstiege man ins Untergeschoß. Von dort bieten bodenlange Fenster mit Glasschiebetür zur Terrasse hin direkten Zugang zum Garten, wo man erneut den herrlichen Ausblick genießen kann. Dieser Wohnraum ist mit Fußbodenheizung und schönen Fliesen ausgestattet, auf einem Sockel stand früher ein großes Aquarium. Nebenan befindet sich die Küche mit netten Einbaumöbeln und Geräten wie Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Spüle. Das luxuriöse Badezimmer lädt mit großer Doppel-Badewanne, Dusche und Waschbecken zu Wellnessabenden ein. Die Gasheizung mit Brennwertgerät sorgt für Warmwasser und Heizung im Haus und die modernen Sanitär- und Elektroeinrichtungen stammen aus dem Jahr 2010. Der Hauswasseranschluss verfügt über ein GRANDER Wasserbelebungsgerät. Ein zusätzlich von der Terrasse begehbare Raum bietet ein zusätzliches WC und Lagermöglichkeiten. Die Terrasse mit Fernblick könnte man überdachen und als Wintergarten nützen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Somit wäre vom oberen Schlafzimmer bzw. Wohnzimmer einen Balkon zum Garten hin möglich. Derzeit bietet die ca. 30 m² große Terrasse genügend Platz und Privatsphäre für gemütliche Grillabende oder als Relax-Zone zum Genießen der Natur. Der gepflegte Garten mit alten Kirschbäumen, Beeten, Stauden, Blumen und mehr lässt das Herz aller Gartenliebhaber höher schlagen! Hier findet man Ruhe und Ausgleich zum hektischen Alltag und kann die Natur in vollen Zügen genießen. Egal ob als Single, Paar oder mit Kind - diese Liegenschaft eingebettet im lebendigen Kleingartenverein - bietet pure Lebensqualität!

Richtpreis € 432.000,-- Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 86.400,--/monatlich € 1.728,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 130.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 1.3

amtenergie

effizienz:
Klasse D
Faktor Gesamtenergie
effizienz: