Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 42434

erstellt am : 18.02.2024

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:1398000€
Straße:
1210 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:
Pia Zobok
Tel: +43 660 2527118
pia.zobok@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 232.62m²
Grundfläche: 704m²

Wohlfühloase im Naturparadies: Indoor-Pool, Wellnessoase und liebevoller Garten!

Dieses wunderschöne, äußerst gepflegte Einfamilienhaus im Herzen vom 21. Bezirk lässt jedes Herz höher schlagen. Es bietet neben 2 Terrassen in dem Garten vor und hinter dem Haus, ein Outdoor-Whirlpool, hochwertige Materialien, sowie absolute Lebensqualität!

Eine Besonderheit: Erfreuen Sie sich an einem ca. 32 m² großen Indoor Pool, der durch raffinierte Beleuchtung, eine Gegenstromanlage und eine automatisch bedienbare Glaskuppel beeindruckt. Das Schwimmen wird zum Erlebnis, während sich die Kuppel je nach Temperatur und Luftfeuchtigkeit automatisch anpasst. Der angrenzende Wellnessbereich verführt mit einer

finnischen Sauna, individuellen Lichtstimmungen und einem entspannenden Ruhebereich. Tauchen Sie ein in puren Luxus und Erholung.

Willkommen in Ihrer privaten Wellnessoase!

Durch die ideale Bauweise und die großflächigen Fenster ist das Haus von früh bis spät lichtdurchflutet, der Kamin im Wohnzimmer garantiert eine absolute Wohlfühlatmosphäre.

Tauchen Sie ein in die grüne Oase dieses meisterhaft gestalteten Gartens. Jeder Quadratzentimeter wurde mit Liebe zum Detail von einem erfahrenen Gärtner geplant und umgesetzt. Dieser Garten bietet nicht nur eine atemberaubende Ästhetik, sondern auch eine Vielzahl von Funktionen, die einzigartige Erlebnisse garantieren. Ein Besuch im Whirlpool bringt Entspannung der Superlative. Ihr persönlicher Rückzugsort wartet darauf, von Ihnen erkundet zu werden.

Das aus Ziegel erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde immer wieder modernisiert.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Erdgeschoss: ca. 159,39 m² zuzüglich den Terrassen mit ca. 30,4 m²

Vorraum ca. 8,04 m²
WC ca. 1,87 m²
Heizraum ca. 2 m²
Wohnzimmer ca. 34,46 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 7,84 m²
Küche und Essplatz ca. 21 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 22,56 m²
Abstellraum ca. 3,30 m²
Ruheraum ca. 11,39 m² mit Ausgang auf die Terrasse
Sauna und Duschraum ca. 6 m²
Abstellraum ca. 2,80 m²
Raum mit Indoor Pool ca. 43,43 m² + Abstellraum ca. 1,6 m²
Hobbyraum ca. 23,5 m²

Obergeschoss: ca. 73,23 m² zuzüglich dem Balkon mit ca. 1,8 m²

Vorraum ca. 4,16 m²
1 Zimmer ca. 20,02 m² mit Ausgang auf den Balkon ca. 1,8 m²
1 Zimmer ca. 11,18 m² mit Badezimmer und WC ca. 2,83 m² mit Ausgang auf den Balkon
Badezimmer ca. 10,4 m² (ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC)
1 Zimmer ca. 14,52 m² mit begehbarer Garderobe ca. 10,12 m²

Die höchst moderne Küche der Marke EWE ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem

Induktionskochfeld, einem Backrohr, sowie einem Dunstabzug ausgestattet.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 232,62 m².

Highlights:

beleuchteter Indoor Pool mit Gegenstromanlage
Sauna
3 Badezimmer + 3 WCs
großzügige Fensterflächen
großflächiger Vorgarten mit PKW-Abstellmöglichkeiten
von einer Gärtnerei liebevoll angelegter Garten mit Gartenhütte, 2 Hochbeete, kleinem Biotop + Wasserfall und Whirlpool zur Entspannung PUR - automatische Bewässerung inklusive
Fußbodenheizung in allen Räumen, ausgenommen dem Hobbyraum
Kamin für entspannte Stunden und wohlige Wärme
Weitzer Parkettböden, Fliesen und Rauriser Marmor
Alarmanlage an allen Fenstern + Türen
Klimaanlage in den Zimmern im OG
Haussteuerung Luxone
Außenrollläden an einigen Fenstern/Türen
jeweils eine Terrasse im Vorgarten und eine im Bereich hinter dem Haus

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 ? EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum 13.04.2033, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:
D: HWB-ref,sk: 101,7 kWh/m²a; C: fGEE: 1,49

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das Wohl der Kleinsten ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal, das zu Hobbys jeglicher Art einlädt, befindet sich etwa 5 Gehminuten entfernt.

In nur ca. 5 Autominuten erreicht man die nächste Autobahnauffahrt A22 "Strebersdorf".

Die Bushaltestelle "Mühlweg" der Linie 32A befindet sich direkt vor der Haustür.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer*in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieses exklusiven Hauses mit Ihnen!
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundfläche: 704m²
Wohnfläche: 232.62m²

Zimmer: 6
Bäder: 3

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Gas,
hwbwert: 101.7m²
hwbklasse: Dm²
fgeewert: 1.49m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1398000€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia
Nachname: Zobok
Tel:: +43 660 2527118
E-Mail: pia.zobok@kaltenegger-real.at