

Inserat ID: 158202 erstellt am: 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:1200000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 209.36m<sup>2</sup> Nutzfläche: 284.22m<sup>2</sup> Grundfläche: 632m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Ursula von Merveldt

Tel: +43 664 42 55 393

vonmerveldt@kokron-immobilien.at

# Küsse dein Dornröschen wach! Exklusive Ruhelage mit viel Potenzial



In ruhiger Siedlungslage präsentiert sich dieses Familiendomizil mit zahlreichen Möglichkeiten.

Dieses Haus errichtet rund um 1991 bietet bereits jetzt schon zahlreiche Räumlichkeiten für Ihre Familie. Gesplittet auf 2 Wohnetagen und einer Untergeschoss Ebene in Gartenniveau. Der herrliche Garten mit Baumbestand und diversen Stauden und Beeten lädt zum Verweilen ein.

Ihr zweites Wohnzimmer genießen Sie gartenseitig auf der südöstlichen Terrasse die absolute Privatsphäre bietet. Hier atmen Sie den Duft der Natur ein während Sie in den Rosenhecken dem Surren der Bienen lauschen. Entspannung Pur!

Straßenseitig befindet sich im Dachgeschoss eine weitere große Terrasse von der aus Sie einen schönen Blick über die Umgebung genießen. Hier gibt es auch die Möglichkeit Ihr Haus um zwei weitere Räumlichkeiten zu ergänzen. Perfekt für Personen mit viel Raumbedarf!

Obwohl ca. vor 10 Jahren teilweise Sanierungen der südöstlichen Terrasse und der darunter befindlichen Fassade statt gefunden haben, bedarf es innerhalb des Hauses noch einer gewissen Neu Adaptierung um das Haus wieder für Ihre Nutzung vorzubereiten. Die Schaffung zweier Wohneinheiten mit separaten Eingängen ist bei diesem Haus ebenfalls leicht planbar. Sie planen lieber von Grund auf Neu? Auch das ist hier denkbar.

Familien bietet dieses Haus so wie es sich jetzt präsentiert bereits volle Entfaltungsmöglichkeiten. Dadurch dass in jedem Geschoss ein WC und auch Bad vorhanden ist, können Sie individuell auf Ihre Bedürfnisse Schlafräume, Gästebereiche, Homeoffice und Hobbybereiche planen. Eine Gas Etagenheizung sorgt für Wärme im Haus. Getoppt von einem Kachelofen im Essbereich, einem zweiten Kachelofen im Untergeschoss und einem romantischen Kamin im Wohnbereich.

Eine Grundsanierung werden Sie jedoch allenfalls einplanen müssen. Hierzu liegen bereits Einschätzungen vor die ich bei bestehendem Interesse gerne zur Verfügung stelle.

Erdgeschoss - Eingangsebene

Eingangsbereich Vorraum Gäste WC separate Küche offener Essbereich mit Kachelofen offener Wohnbereich mit romantischem Kamin große, gartenseitige Terrasse Treppenaufgang Dachgeschoss

## Dachgeschoss

Dachzimmer
Bad mit WC
kleine Galeriefläche
große Nordwest Terrasse
Treppenabgang in die Wohnräume

Untergeschoss - Gartenebene

Abstellraum unter der Treppe Vorraum 1 Bad1 mit Wanne & Dusche Wirtschaftsraum mit Dusche Hobbyraum mit Kachelofen Abstellraum Vorraum zu den Schlafräumen

Zimmer 1

Zimmer 2 Zimmer 3

Zimmer 4

Familienbad mit Wanne & Damp; WC

direkter Ausgang zum Garten

Porticus (kleine überdachte Terrassenfläche) gartenseitig

Die Heizung wird durch zwei Schaltkreise und somit zwei Thermen bedient, jeweils eine für das Haupt- und Obergeschoss und eine für das untere Geschoss in Gartenebene.

Für schnelles Internet wurde vor kurzem bereits ein Lichtwellenkabelanschluss (Glasfaseranschluss) verlegt. So steht auch einer effizienten Homeoffice Tätigkeit nichts mehr im Wege.

Rund um das Haus genießen Sie einen wunderschönen großen Garten mit kleinen Terrassenflächen, Wiese, Altbaumbestand und Rosen- und Staudenbeeten. Vom Garten gelangen Sie in die Wohn-und Schlafräume im Untergeschoss, sowie zum Hobbyraum und zu den Lagerräumen. Die Erschaffung von zwei KFZ-Stellplätzen am eigenen Grundstück ist leicht adaptierbar. Derzeit parken Sie Ihr KFZ mit dem Parkpickerl für den 14. Bezirk entlang der Straße vor der Haustür.

Die Lage kann sich sehen lassen. In einer ruhigen Einfamilienhaus Siedlung mit kleinen Grundstücken wachsen ihre Kinder stressfrei auf. Nur wenige Minuten vom Auhof Center und diversen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Der Bahnhof Hütteldorf mit zahlreichen Anbindungen von Bus & Dahn ist ca. 7 Autominuten entfernt. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Umgebung. Und für die Naherholung genießen Sie den nahe gelegenen Wienerwald mit zahlreichen Angeboten.

#### Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

<2.000mApotheke &amp;lt;1.500mKlinik &amp;lt;4.000mKrankenhaus

& amp; lt; 3.000 mKinder & amp; Schulen Schule & amp; lt; 1.000 mKinder garten

<1.500mUniversität &amp;lt;1.000mHöhere Schule

<6.000mNahversorgungSupermarkt &amp;lt;500mBäckerei &amp;lt;1.500mEinkaufszentrum

<1.500mSonstigeGeldautomat &amp;lt;1.500mBank &amp;lt;1.500mPost

<2.000mPolizei &amp;lt;1.500mVerkehrBus &amp;lt;500mStraßenbahn

<2.000mU-Bahn &amp;lt;2.500mBahnhof &amp;lt;1.000mAutobahnanschluss

& amp;lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Open Street Map

# Eckdaten

Grundfläche: 632m<sup>2</sup> Wohnfläche: 209.36m<sup>2</sup> Nutzfläche: 284.22m<sup>2</sup>

Zimmer: 6 Bäder: 4

# Preisinformationen

Kaufpreis: 1200000€ Nebenkosten: 213€

# Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: von Merveldt Tel:: +43 664 42 55 393

E-Mail: vonmerveldt@kokron-immobilien.at

Nutzungsart: Haus Heizungsart: Zentral Befeuerung: Gas,