

Exposé

Einfamilienhaus in Wien

Familientraum mit Top Anbindung (U1) - Einfamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-395339

Einfamilienhaus

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Gaertner

Fallmerayerweg 79
1210 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2005	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	491,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	231,00 m ²	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.03.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis:

Befreiung von Grundbuch- und Pfandseintragungsgebühren für den privaten Kauf bis zum 30.6.2026. Großer Ersparnis möglich!

Das 2005 errichtete Ziegelmassivhaus überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, einem liebevoll gestalteten Garten und zahlreichen hochwertigen Modernisierungen in den letzten Jahren. Der großzügige Grundriss und die durchdachte Raumauftteilung machen es zum idealen Zuhause für Familien.

Highlights auf einen Blick:

- Komplett sanierte Badezimmer (modern & hochwertig)
- Split-Klimaanlage (Samsung) für energieeffiziente Kühlung
- Neue Gasterme von Vaillant
- Kellerabdichtung mit 30 Jahren Garantie
- Isolierter Dachboden für zusätzliche Energieeffizienz
- Alarmanlage, Fenster aus Sicherheitsglas & Fußbodenheizung
- Alle Fenster mit Außenrollen (teilweise elektrisch)
- Großzügiger Garten mit Teehaus, Hochbeet & Obstvielfalt: Himbeeren, Äpfel, Birnen, Marillen, Weintrauben, Feigen
- Sandkiste & Kinderhäuschen – Wohlfühlloase für Familien
- Garage mit Innenzugang & zusätzlicher Stellplatz
- Elektrisches Gartentor & computergesteuerte Gartenbewässerung

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im beliebten Stadtteil Leopoldau auf Eigengrund - ein echter Geheimtipp für alle, die Nähe zur Natur mit perfekter Infrastruktur verbinden möchten!

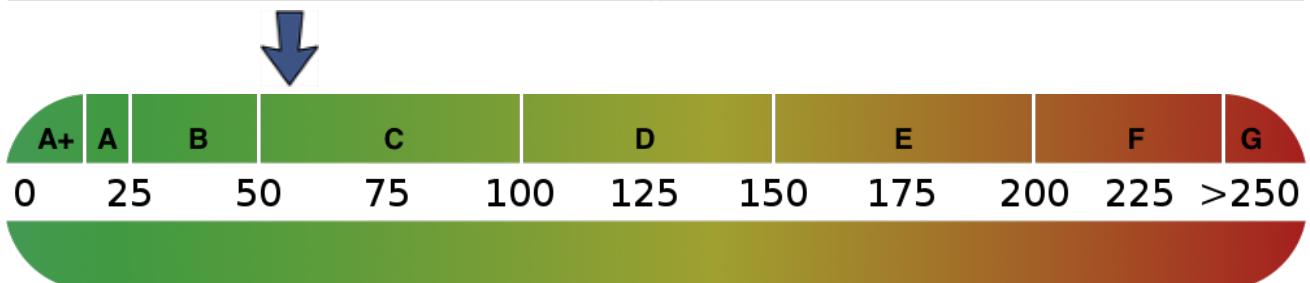
- Kindergarten, Schulen, Apotheke und große Arztpraxis (Nordrandklinik) in unter 5 Gehminuten erreichbar
- Busstation nur 70 m entfernt – in nur 3 Stationen direkt zur **U1 Leopoldau** (12 min zu Fuß)
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung
- Hervorragende Anbindung an S-Bahn und Regionalzüge

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Großer Garten samt Teehaus



lichtdurchflutetes WZ



WZ

Exposé - Galerie



DAN Küche



WZ

Exposé - Galerie



Tischlergarderobe



Neuer Kamin

Exposé - Galerie



Klimaanlage (Samsung)



renoviertes Bad

Exposé - Galerie

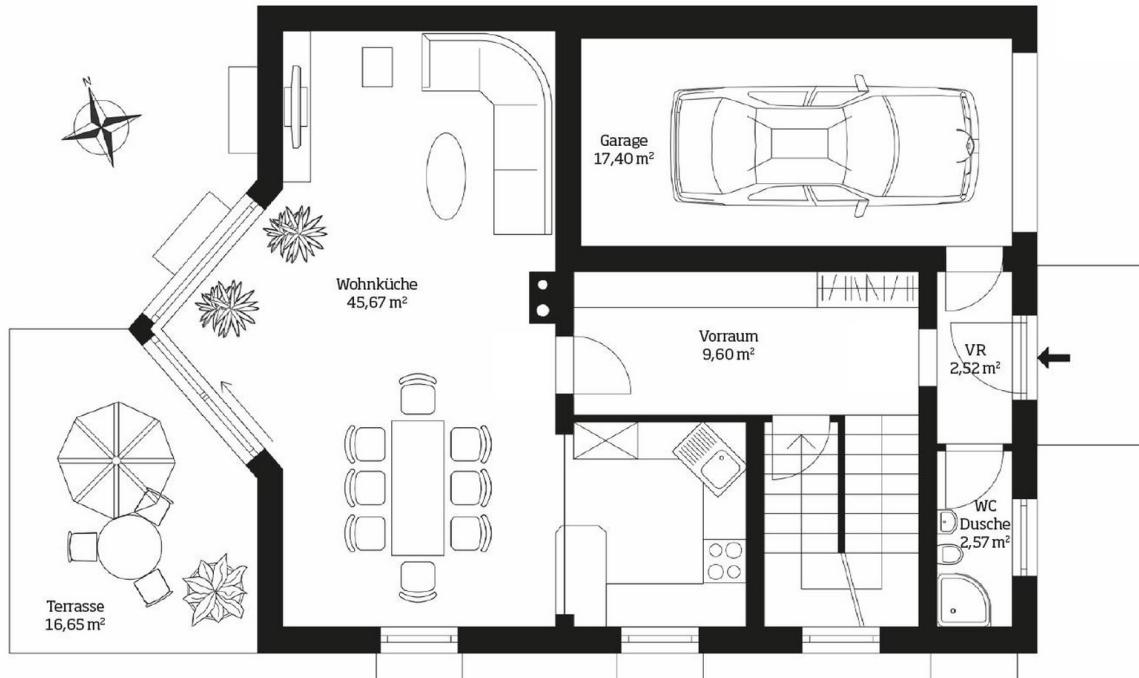


Hochwertige Armaturen



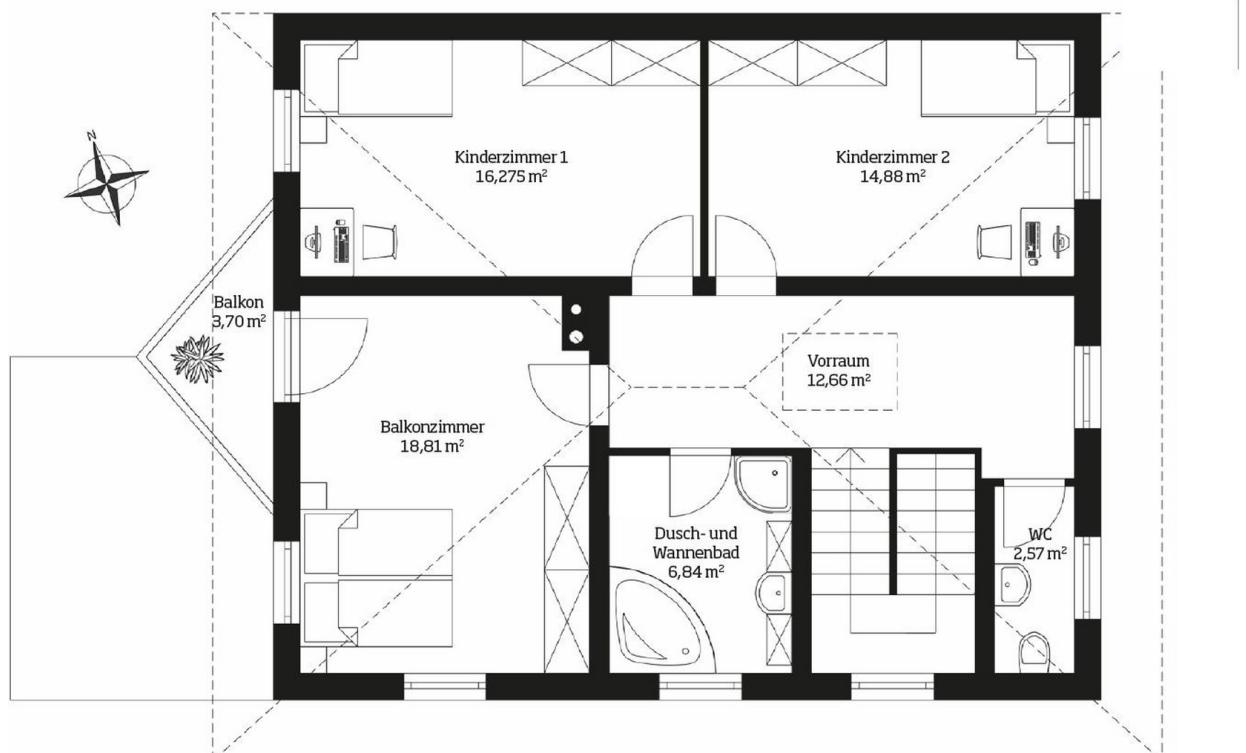
Schlafzimmer 1 (mit Klima)

Exposé - Grundrisse



Grundriss | Erdgeschoß

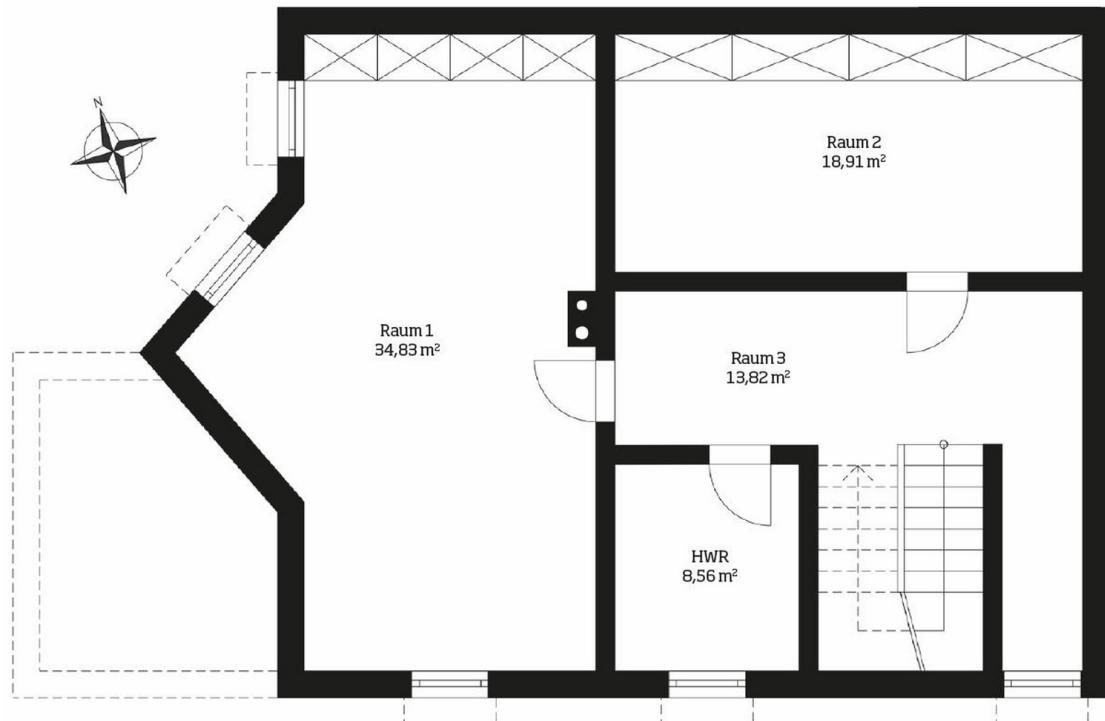
EG



Grundriss | Obergeschoß

1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss | Untergeschoß
Keller