

Exposé

Einfamilienhaus in Wien

Familienraum 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 m² | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 138,00 m² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 231,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahmedatum | 01.03.2026 | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis:

Befreiung von Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühren 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 Raumaufteilung machen es zum idealen Zuhause für Familien.

Highlights auf einen Blick:

- Komplettsanierte Badezimmer (modern & hochwertig)
- Split-Klimaanlage (Samsung) für energieeffiziente Kühlung
- Neue Gastherme von Vaillant
- Kellerabdichtung mit 30 Jahren Garantie
- Isolierter Dachboden für zusätzliche Energieeffizienz
- Alarmanlage, Fenster aus Sicherheitsglas & Fußbodenheizung
- Alle Fenster mit Außenrollos (teilweise elektrisch)
- Großzügiger Garten mit Teehaus, Hochbeet & Obstvielfalt: Himbeeren, Äpfel, Birnen, Marillen, Weintrauben, Feigen
- Sandkiste & Kinderhäuschen – Wohlfühloase 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!

- Kindergärten, 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/(m²a) |
| 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

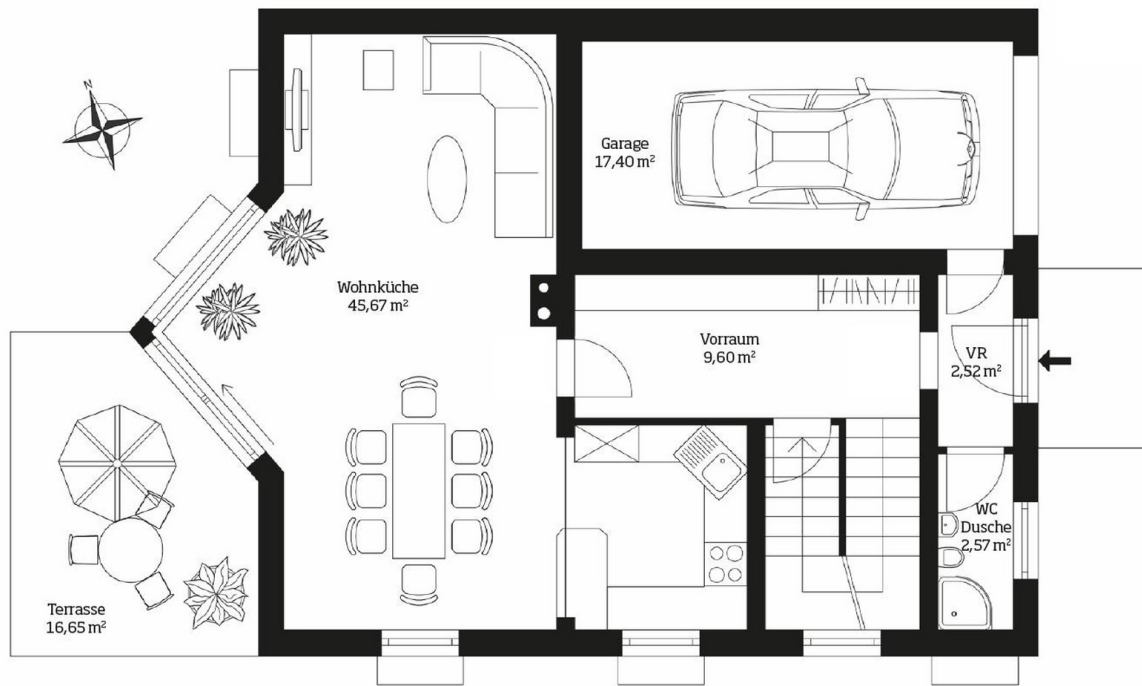


Hochwertige Armaturen



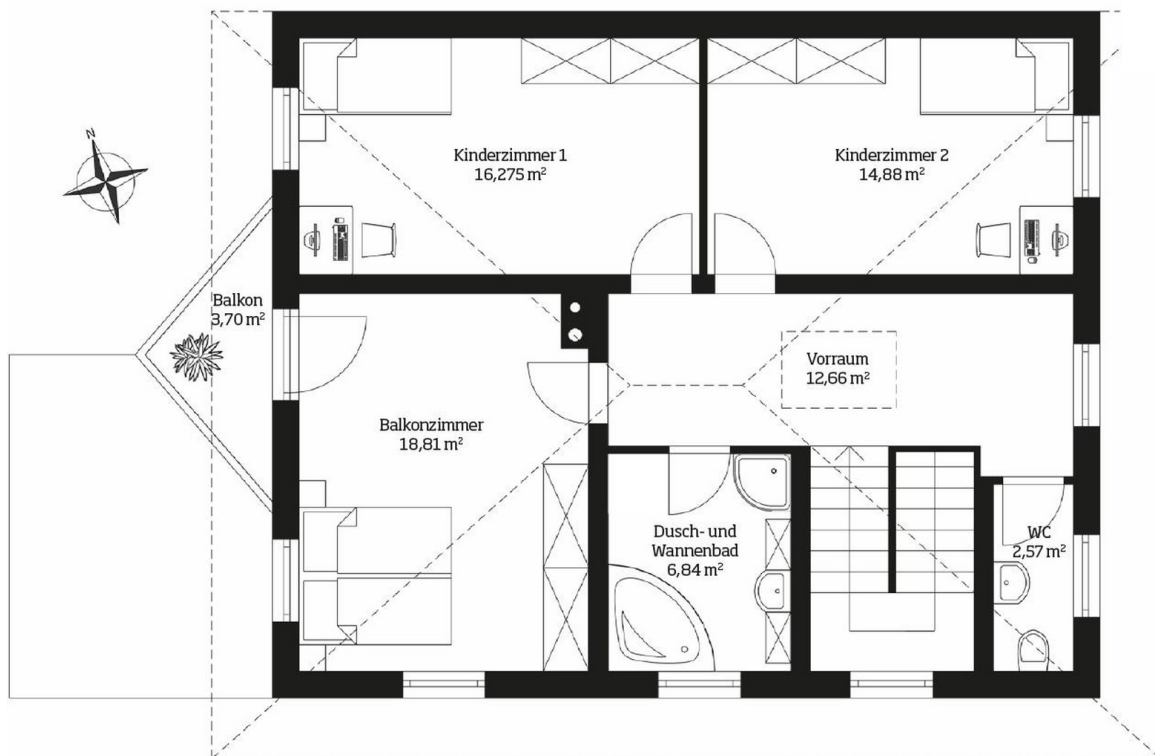
Schlafzimmer 1 (mit Klima)

Exposé - Grundrisse



Grundriss | Erdgeschoß

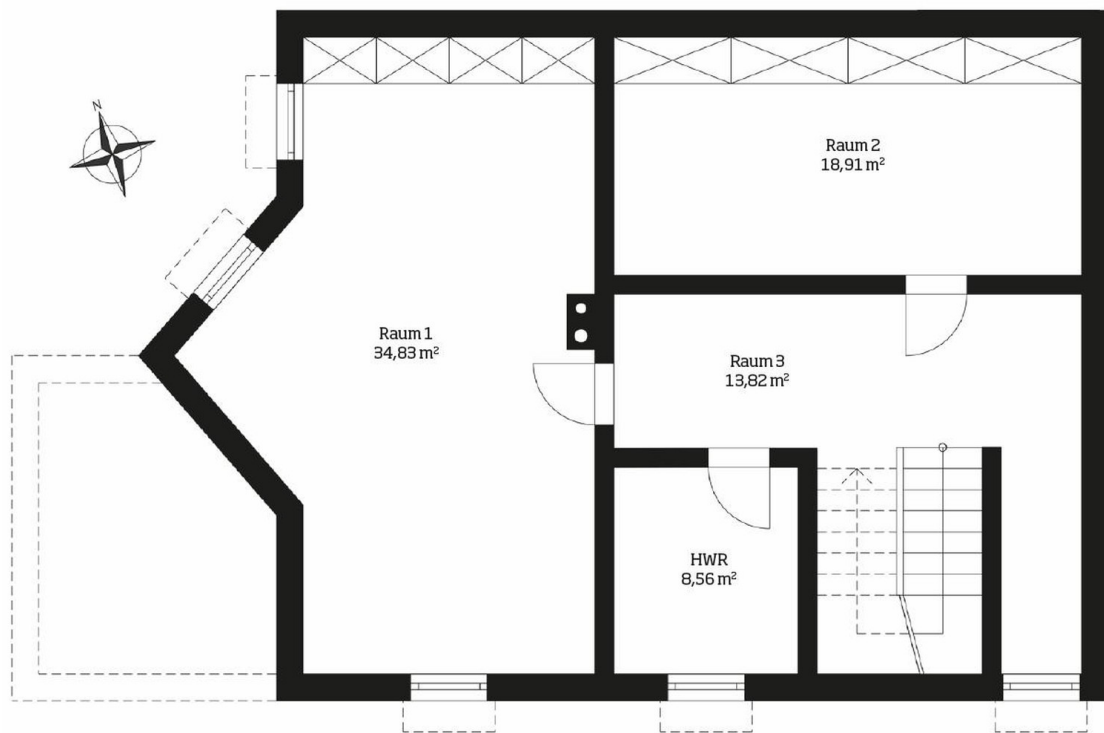
EG



Grundriss | Obergeschoß

1. OG

Exposé - Grundrisse



Keller

Grundriss | Untergeschoß