

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wien

**Provisionsfrei - Wohlfühlhaus im Grünen nahe Top-Öffis  
in exkl. Privatstraße**



Objekt-Nr. OM-409465

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Peschak

1220 Wien  
Wien  
Österreich

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1986      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 374,00 m² | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer   | 1                 |
| Wohnfläche        | 86,00 m²  | Stellplätze  | 1                 |
| Nutzfläche        | 172,00 m² | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Energieträger     | Gas       |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ruhigen Zuhause in einer charmanten Privatstraße in 1220. Schöner Garten, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Öffi-Anbindung (U-Bahn und S-Bahn Aspern Nord) - perfekt für Familien oder Paare, die Stadt und Natur verbinden möchten. Provisionsfrei!

Ideal für Paare und Familien

Man betritt das Haus über das Vorzimmer, von welchem man in das Badezimmer, in die getrennte Toilette mit Waschbecken, in die Küche, in das große Wohnzimmer und in zwei Schlafzimmer kommt. Bis auf das Bürozimmer, welches auch als Kinderzimmer genutzt werden kann, sind alle Zimmer direkt über das Vorzimmer begehbar. Von jedem Zimmer sieht man in den grünen Garten. Über das Wohnzimmer erreicht man die Terrasse, welche Licht von Süden und Westen erhält. Alle Räume sind hell und aufgrund der Fußbodenheizung herrscht ein angenehmes Raumklima.

Wellness und Hobby

Das geräumige Untergeschoss hat ebenfalls Fenster und erhält Tageslicht. Hier kann man Saunaabende mit Freunden veranstalten, Fitness Training machen, in der Werkstatt/Hobbyraum werken oder einfach sein Hab und Gut lagern.

Potenzial

Das Grundstück erlaubt eine wesentlich höhere Bebaubarkeit als aktuell vorhanden, Erweiterungspotenzial für Wertsteigerung.

Barrierefreiheit

Alle wichtigen Räume liegen im Erdgeschoss. Daher ist das Haus auch langfristig ideal wenn man älter wird oder mal eine Sportverletzung hat. Weiters kann das Haus sehr leicht barrierefrei gemacht werden durch Anbringung einer Rampe beim Eingang.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über Annehmlichkeiten wie Klimatisierung, einen beheizten Außenpool ca. 5 m Durchmesser (mit Solarheizung am Hausdach und eigenem Brunnen für kostenloses Frischwasser, auch zum Gießen praktisch), eine Sauna im Untergeschoss und einen Fitnessraum. Weiters bietet das Untergeschoss eine Werkstatt und eine Waschküche.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Weitere Informationen und Besichtigungstermine bitte über 0660 400 45424 erfragen. Da es sich um einen Privatverkauf handelt, erspart sich der Käufer die Provision €.

Wenn ein Parkplatz im Eigentum gewünscht ist, kann dieser auch mitverkauft werden.

## Lage

Verkehrsanbindung und Mobilität

Das Haus liegt in der Siedlung Pfalzgasse nur wenige Gehminuten vom U-Bahn und S-Bahn Knoten Aspern Nord. Seit kurzem gibt es auch eine Straßenbahnverbindung zum Gewerbepark, U1 Kagraner Platz also Nähe Donauzentrum und U6 Floridsdorf. Die U2 bringt Sie ins Zentrum und den ganzen Ring entlang. Die S-Bahn bietet eine Direktverbindung über Simmering zum Hauptbahnhof und weiter nach Meidling. Auch gibt es eine Direktverbindung nach Bratislava.

Weiters ist die Süd-Ost-Tangente gut erreichbar.

Ideal zum Sporteln und für Kinder

Ob lange Spaziergänge im Grünen oder mit dem Fahrrad den Nationalpark Lobau erkunden, im Badeteich Hirschstetten schwimmen, hier gibt es viele Möglichkeiten die Natur zu genießen.

Weiters findet man zahlreiche Schulen und Kindergärten in der Umgebung.

Gesundheit

Aufgrund der Lage neben der Seestadt hat man viele Ärzte in der Nähe. Weiters ist das Donauspital in der Gegend und nur drei U-Bahnhaltestellen entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 230,60 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

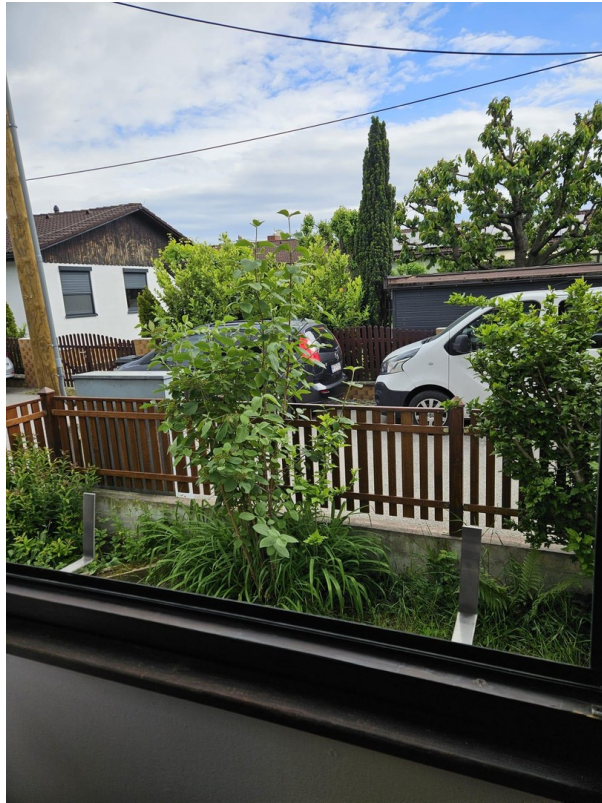
## Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer mit Terrasse



# Exposé - Galerie



Blick auf die ruhige Privatstr



Naturgarten

# Exposé - Galerie



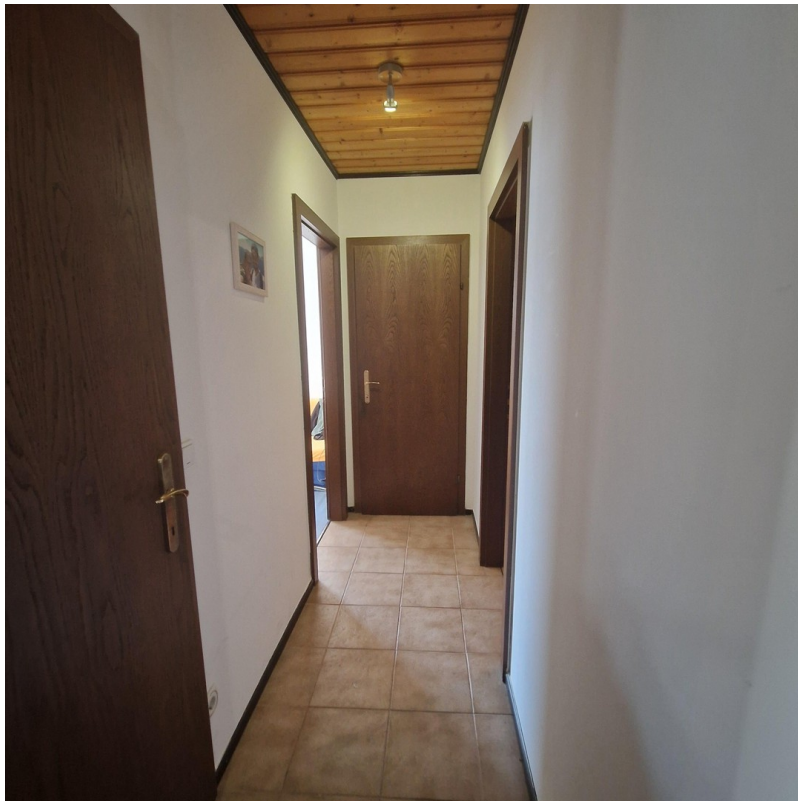
Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und rechts Büro



Gang zu den Schlafzimmern

# Exposé - Galerie



Kamin



Esszimmer vom Wohnzimmer aus



# Exposé - Galerie



WC mit Handwaschbecken



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Fitnessraum



Sauna



# Exposé - Galerie



Waschküche und Pooltechnik





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

