

Exposé

Einfamilienhaus in Wien

Einfamilienhaus am Rosenhügel mit Pool



Objekt-Nr. OM-433851

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

1230 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	548,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	194,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 auf einem 548 m² großen Grundstück am Rosenhügel.

Die Wohnfläche im Erdgeschoß beträgt 129 m² und verteilt sich auf 4 Zimmer, Küche, Bad und ein extra WC. Das Haus ist sanierungsbedürftig. Es kann sofort übernommen werden.

Besonders hervorzuheben ist die Südwestlage. Dadurch scheint auch in im Winter von Vormittag bis Nachmittag die Sonne in die Wohnräume.

Das Wohnzimmer umfasst rund 26 m², ein Schlafzimmer über großzügige 31 m². Dieser Raum kann bei Bedarf unkompliziert in zwei oder drei separate Zimmer geteilt werden. Die Küche ist ebenfalls geräumig.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut und eignet sich gut für Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Die insgesamt rund 70 m² Grundfläche mit Dachschrägen eröffnet somit etwa 35 m² zusätzliche Nutzfläche. Der 1. Stock bietet 3 Zimmer, ein zweites Bad, ein extra WC und 2 Abstellräume. Vom Obergeschoß besteht ein unverbaubarer Fernblick bis zum Anninger.

Das Grundstück verfügt über einen Garten mit Altbestand an Sträuchern und Bäumen sowie eine Terrasse und einen Pool. Zwei Garagen sind vorhanden.

Beheizt wird das Haus mittels Ölheizung mit 2.000 Liter Tank, extraleicht, für Heizung und Warmwasser. Ein Energieausweis ist vorhanden. In den Jahren 1976 bis 2005 wurden Renovierungen durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden Baubestimmungen besteht zusätzliches Ausbaupotenzial. Bei verändertem Raumbedarf bietet das Haus eine hohe Flexibilität und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am Rosenhügel, einem beliebten Wohngebiet im 23. Bezirk. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und viel Grün.

Die Anbindung ist sehr gut. Die Buslinie 58B befindet sich in unmittelbarer Nähe und verbindet unter anderem mit Hietzing sowie der S-Bahn-Station Wien Atzgersdorf. Die Straßenbahnlinie 60 ist in etwa 5 Minuten erreichbar.

Ein Billa Plus ist bequem fußläufig vorhanden. Weitere Geschäfte und Nahversorger befinden sich rund um den Maurer Hauptplatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	217,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

Exposé - Galerie



Vorzimmer



Vorgarten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in den Garten



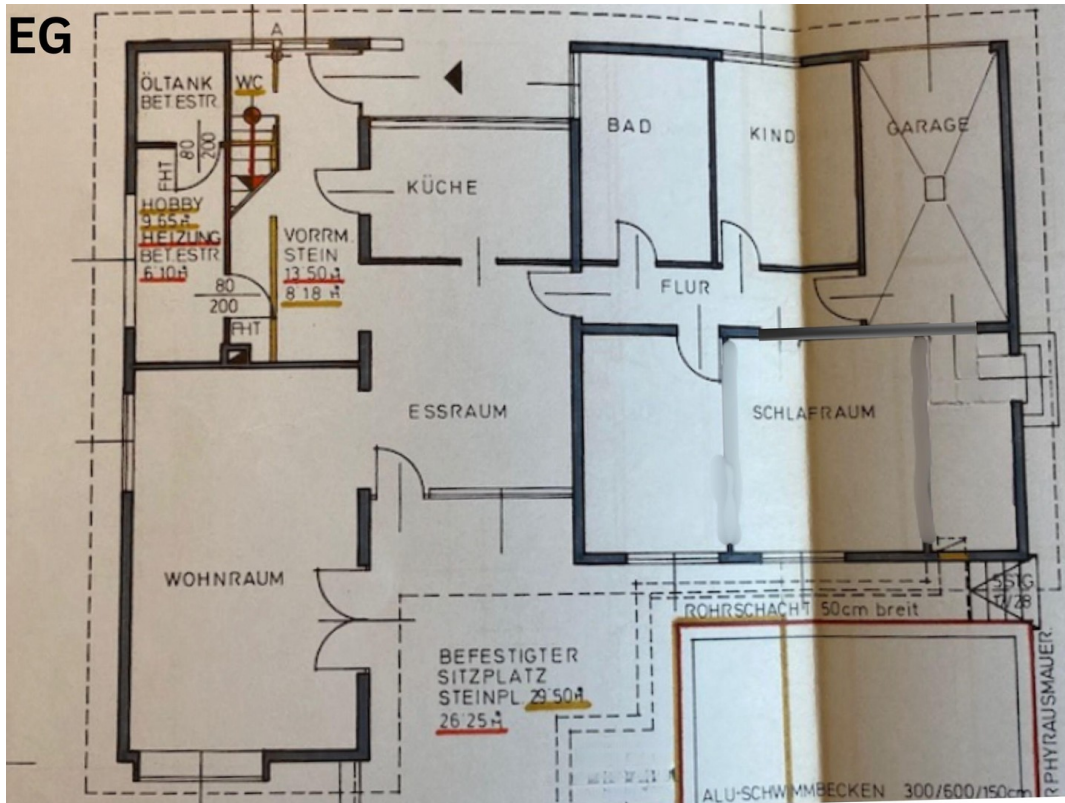
Esszimmer Blick in den Garten

Exposé - Galerie

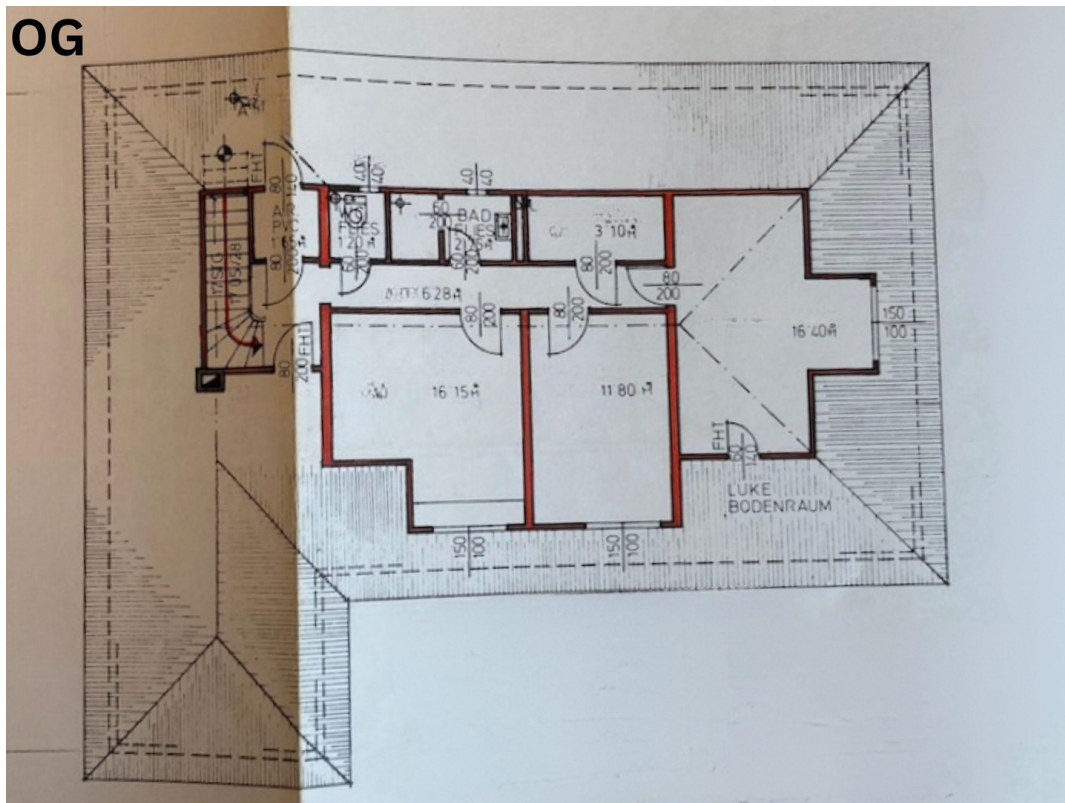


Terrasse, gemauerter Kamin

Exposé - Grundrisse

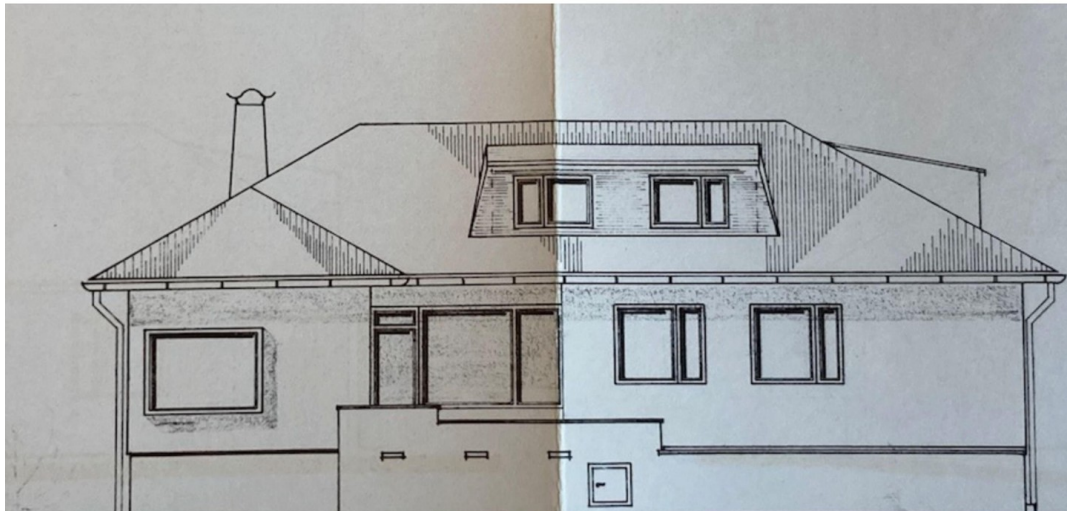


Plang EG



Plan OG

SÜDWESTANSICHT



Plan Südwestansicht