

# Großzügiges Familiendomizil mit idylischem Gartenblick



Außenansicht

**Objektnummer: 2003/11033**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	185,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	107,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

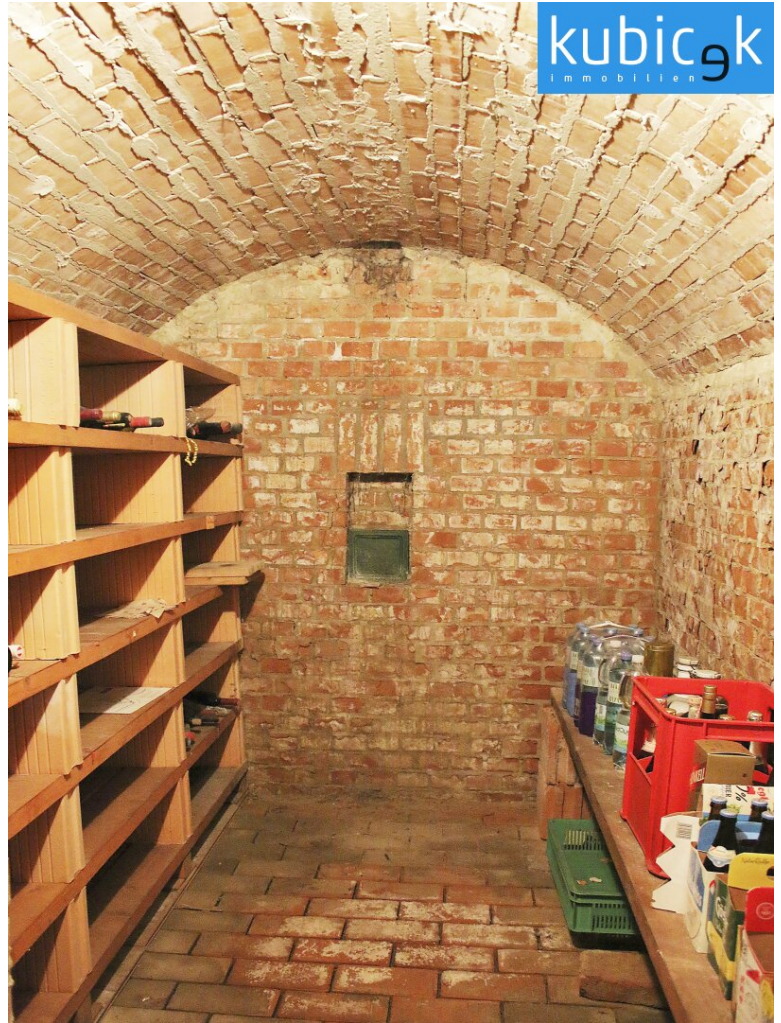
Grundstücke

100%







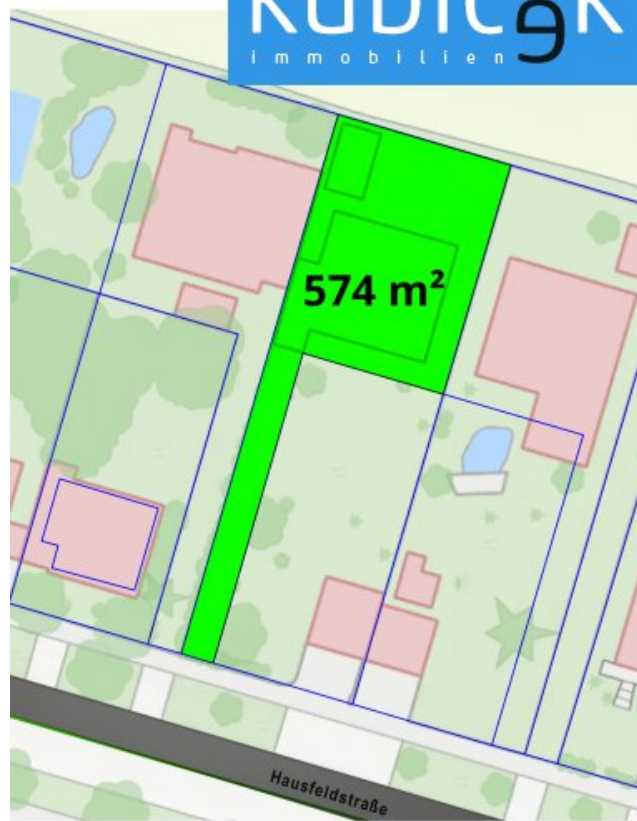




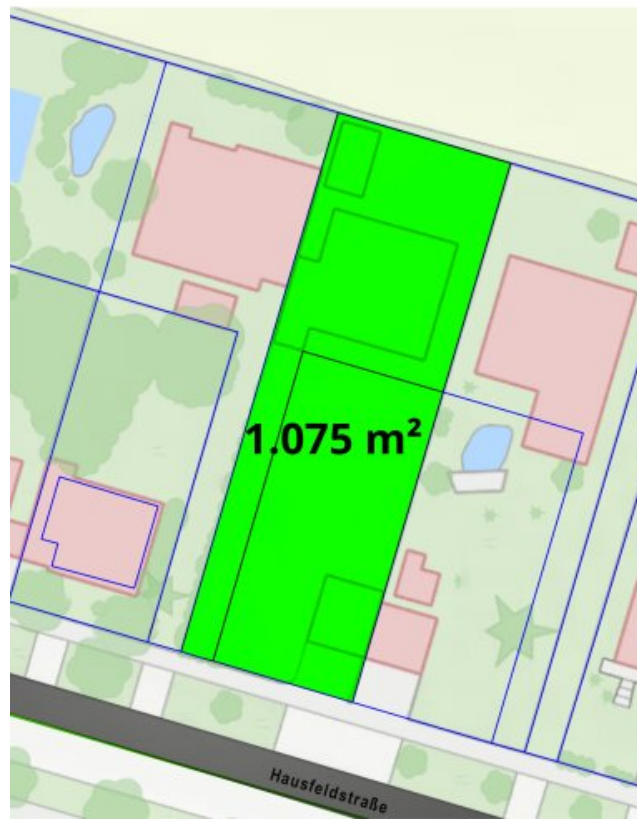








**Variante 2**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem großzügigen Familienhaus, das im Jahr 1986 erbaut wurde. Dieses charmante Anwesen bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und behagliches Zuhause wünschen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und einen voll ausgebauten Keller, während der Dachboden noch großes Potential für weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Wahlweise mit einem Grundstück von 574 m<sup>2</sup> oder der Gesamtfläche von 1.075 m<sup>2</sup>, von dem ein Drittel für Bauzwecke genutzt werden kann, haben Sie hier die Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Betritt man das Haus, gelangt man zunächst in die geräumige Wohnküche. Hier erwartet Sie eine hochwertige Vollholzküche, ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Doppel-Spüle und Mikrowellenherd. Der gemütliche Kachelofen sorgt für eine angenehme Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus, das sich mit seinen großzügigen Fensterflächen zum Garten hin öffnet, haben Sie einen traumhaften Blick auf Ihre grüne Oase. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer sowie ein Fliesenduschbad mit Waschbecken und elektrischer Fußbodenheizung, die für Komfort und Behaglichkeit sorgen.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, ein Fliesenwannenbad mit Waschtisch und elektrischer Fußbodenheizung sowie ein separates Fliesen-WC mit Handwaschbecken. Eine begehbare Garderobe sorgt für ausreichend Stauraum, und ein Büro oder ein zusätzliches Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das große Vorzimmer mit französischem Fenster rundet das Obergeschoss ab.

Der Vollkeller beeindruckt mit einem Werkraum, einer Sauna mit Holzofen und einem Ruhebereich – der ideale Ort zur Entspannung nach einem langen Tag. Ein Weinkeller, ein Heizraum, ein Lagerraum und ein großer Hobbyraum bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Der Dachboden des Hauses kann noch nach Ihren Wünschen ausgebaut werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihr Zuhause weiter zu personalisieren.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage mit Sektionaltoren, wobei eines davon elektrisch gesteuert wird. Mehrere Terrassen, darunter eine überdachte, laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Hinter dem Haus befindet sich eine praktische Gerätehütte.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 1.075 m<sup>2</sup> bietet unzählige Möglichkeiten zur Gestaltung und Erweiterung. Laut Bebauungsplan darf bei dem NW/SO seitig ausgerichteten Grundstück ein Drittel bebaut werden, mit einer maximalen Höhe von 6,5 Metern zuzüglich Dachgeschoss. Hier können Sie Ihre kreativen Ideen in die Tat umsetzen und Ihr Traumhaus gestalten.

Dieses Familienhaus bietet Platz, Komfort und Potenzial – ein Zuhause, das individuellen Bedürfnissen gerecht wird und Raum für persönliche Entfaltung bietet. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Anwesens begeistern und gestalten Sie Ihre Zukunft in diesem einzigartigen Haus. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Variante 1 mit 574 m<sup>2</sup> Grund (hinterer Teil mit Haus ohne Garage): EUR 690.000,-

Variante 2 mit 1.075 m<sup>2</sup> Grund (Gesamtfläche mit Haus und Garage): EUR 890.000,-

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap