

**südlicher Speckgürtel Wiens, imposante Villa für Wohnen
und Arbeiten bestens geeignet**



Objektnummer: 7998

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	230,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	530,00 m ²
Keller:	122,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

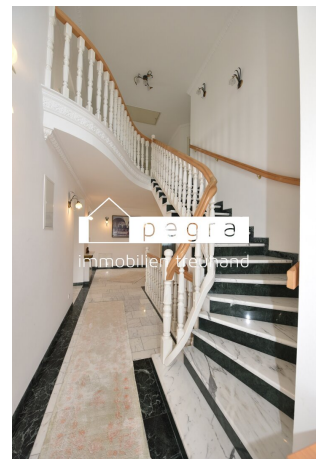


Petra Hasibar















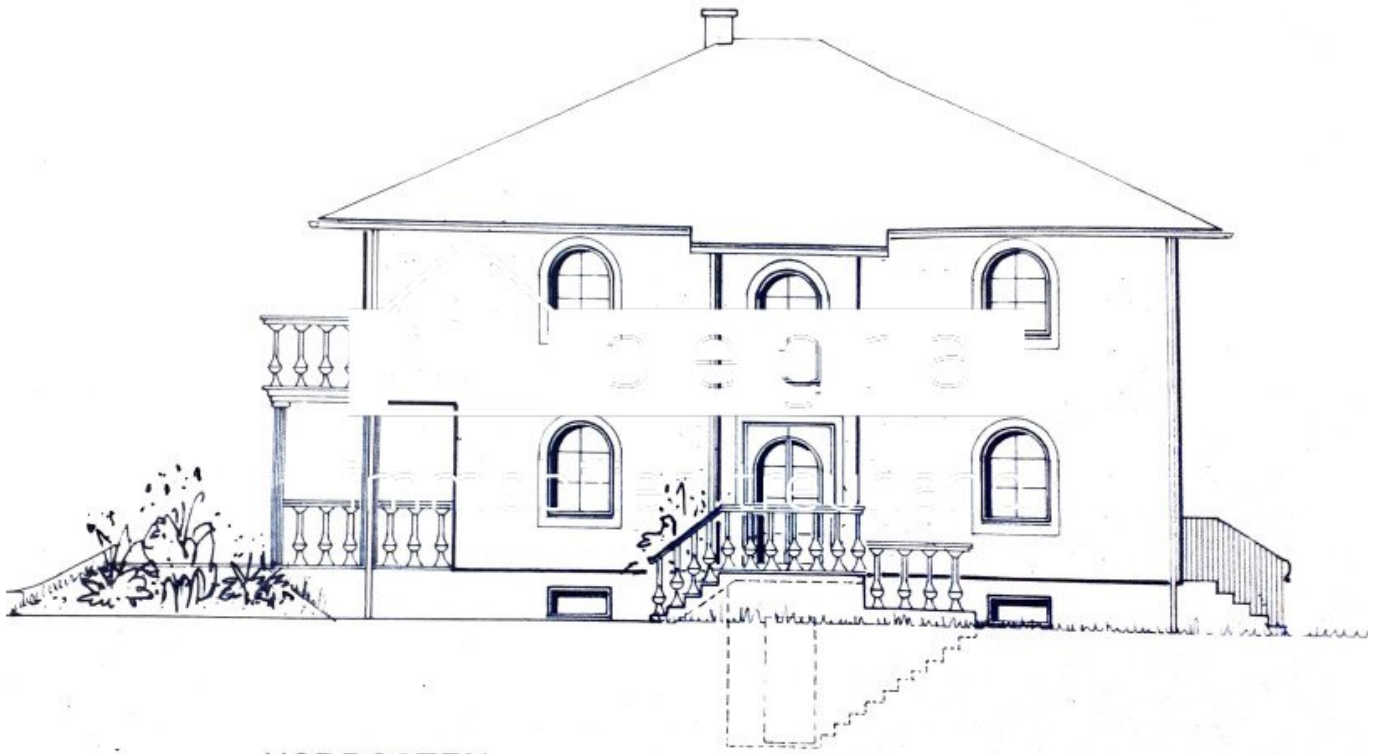




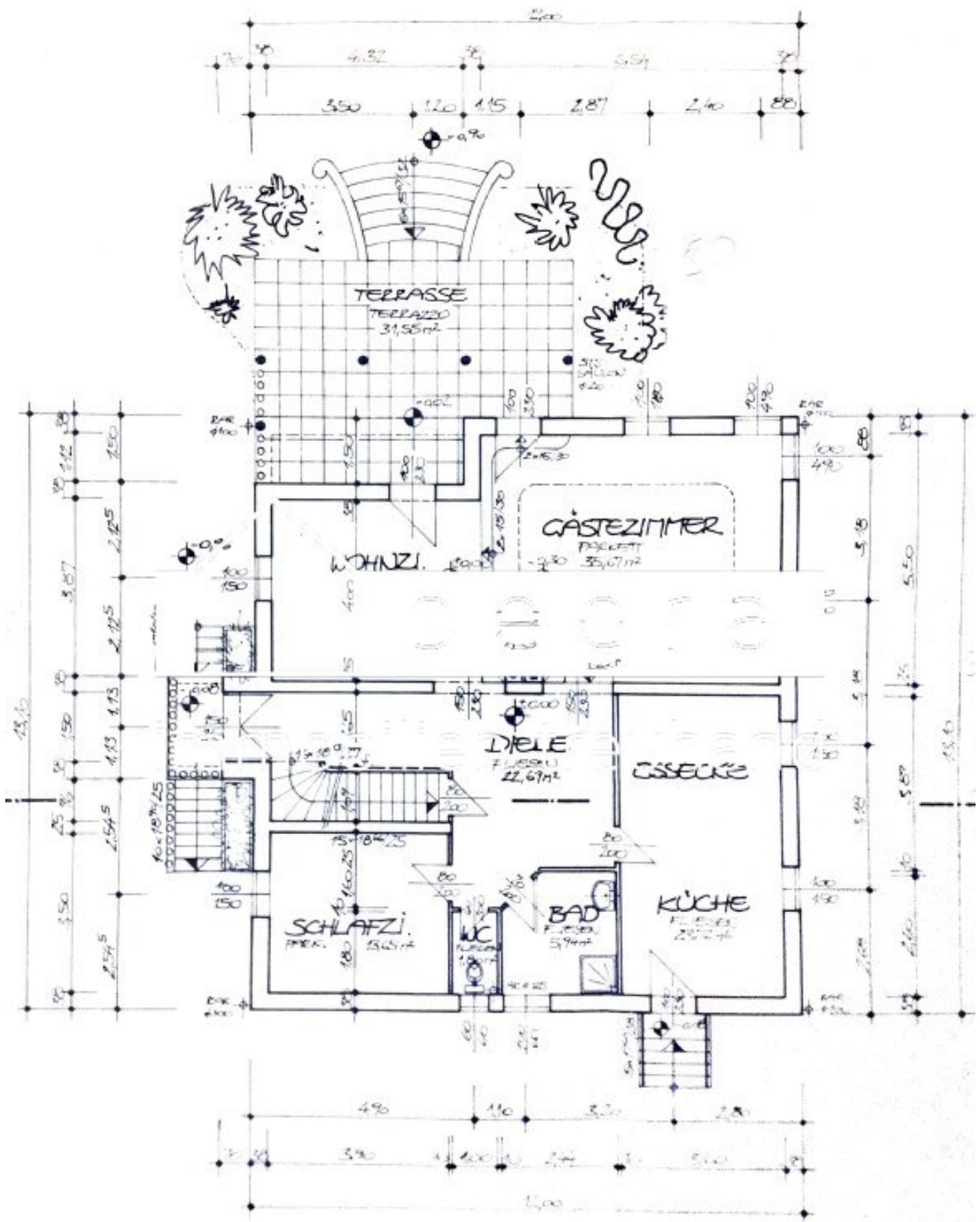
pegra
immobilien treuhand



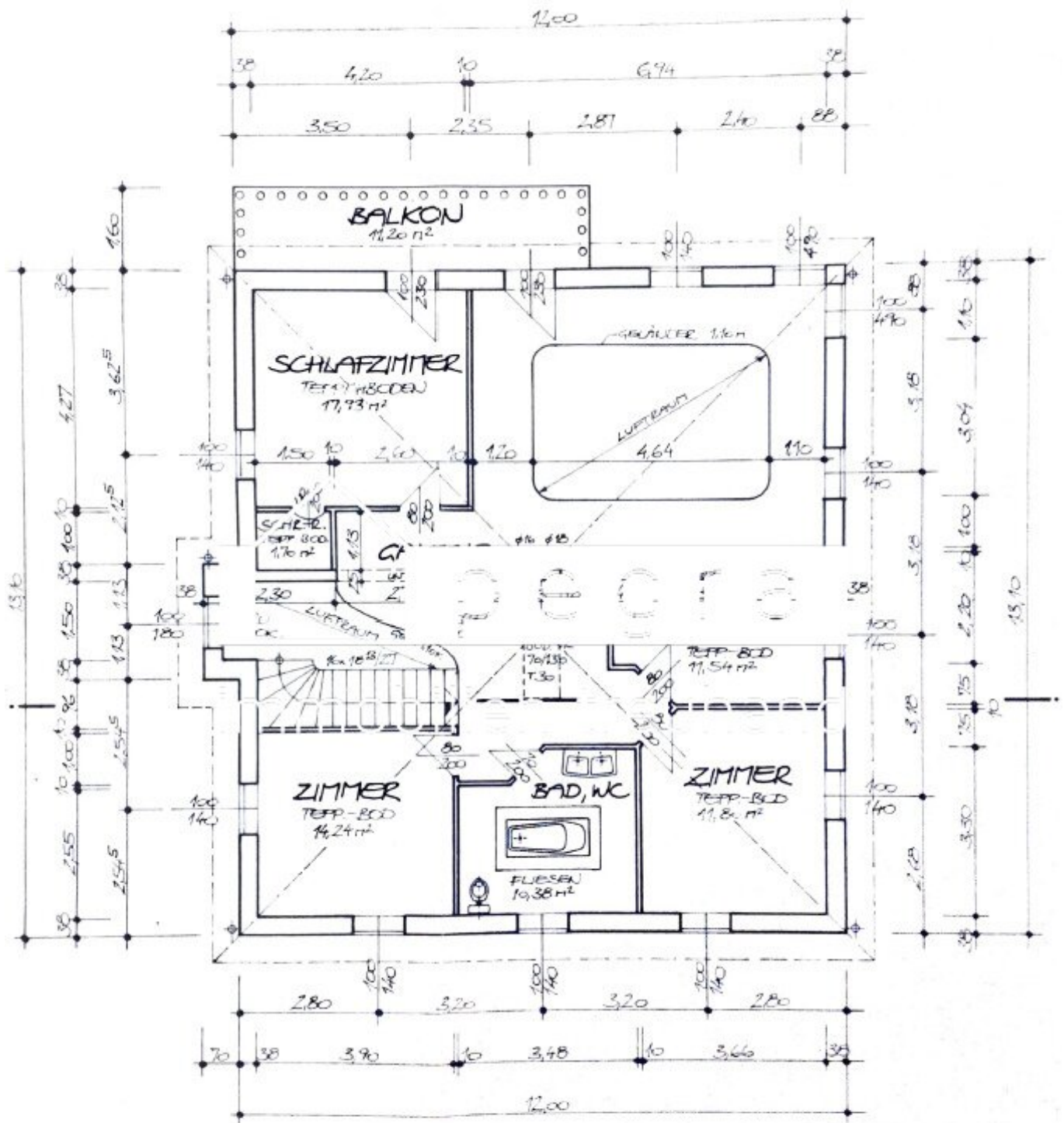
SÜDOSTEN



NORDOSTEN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

In dem beliebten Wohn-Ortsteil **Weigelsdorf** des wachsenden Stadtgebiets von Ebreichsdorf gelangt ein einstöckiges **Generationenhaus** zum Verkauf.

Der Charakter des mit 12 x 13 m beinahe quadratischen Hauses erinnert mit seinen **Rundbogenfenstern**, der in **warmem Gelbton** herausgeputzten **Fassade**,

sowie mit dem **rot eingedeckten Walmdach** und den **anmutigen weißen Säulen** ein wenig an **portorikanische Baustile**.

Eine herrschaftliche Treppe zur im Hochparterre gelegenen **Säulen-Balkonterrasse** ist Blickfang der 152 m² verbauten Fläche. **230 m² Wohnnutzfläche** erstrecken sich im Inneren großzügig auf 2 Ebenen.

Die Ausstattung ist mit **Carrara-Marmor**, Keramikfliesen, **Stuckaturen**, **Eichenvollholzparkette** und vielem anderen mehr im **gesamten Haus sehr hochwertig**.

Helle Räume, **doppelte Raumhöhe im Wohnzimmer**, das durch zwei Stufen abgetrept wurde und sich offen zum Terrasseneingang sowie zu der davon rechts gelegenen Essecke präsentiert,

sorgen für **hohe Wohnqualität**. Heimelig macht die bis auf die Zimmer mit Fußbodenheizung wärmeversorgte Wohnebene ein **marmorverkleideter Kamineinsatz**.

Den Garten ins Innere holen **gleich zwei Terrassentüren**, die wie sämtliche **Rundbogenfenster** 2-fach isolierverglast und im pflegeleichten weißen Kunststoff ausgeführt sind.

An den **großzügigen, offenen Wohnbereich** schließt der ebenso **großzügige Essbereich** sowie die **zentrale Diele** als Verbindung zu den Stiegen in den 1. Stock, in den Keller

sowie zum Eingangsbereich und dem rechts davon gelegenen rd. 13 m² großen **Schlafzimmer** im Erdgeschoß, dem **Badezimmer** mit Dusche, dem getrennt davon ebenfalls mit Tageslichtfenster errichteten **WC**

und zur **großzügigen Wohnküche mit zusätzlichen Essbereich** und eigenen Lieferanteneingang an.

Das gesamte Haus ist unterkellert, hier sind auch die Gaszentralheizung und der 260 l fassende Warmwasserspeicher (Luft-Wärmepumpe) erhitzt wird,

sowie der geschlagene **Hausbrunnen** untergebracht. Der gesamte **Keller** hat **geflieste Böden, doppelt isolierverglaste Kellerfenster** aus weißem Kunststoff und genügend **Radiatoren für wohlige Wärme.**

Im **Obergeschoss** des Hauses finden sich die **oberhalb des Wohnzimmers gelegene Galerie**, ein **großzügiger Flur** zu gleich **vier Schlafzimmer** im Ausmaß von 11,54 bis 17,93 m²,

wobei das **größte Schlafzimmer über** eine 11,20 m² großen **Balkon und** als zusätzliches Extra über einen kleinen **Schrankraum verfügt.**

Das im **weißen Marmor** und mit weißen Badezimmermöbeln ausgeführte **Badezimmer** ist **mit** aufgestufter **Eckbadewanne, Bidet, Waschtisch, WC** und Tageslichtfenster Wohlfühloase.

Im Flur findet sich die Dachbodenluke zum Spitzboden (die Dachbodentreppe ist im Plafond integriert), wobei diese obere Geschossdecke zusätzlich zur Wärmeisolierung mit Zellwolle ausgelegt wurde,

um die Energiekosten gering zu halten. Eine **zentrale Staubsaugeranlage** rundet das Ausstattungspaket der beiden Wohngeschosse ab.

151,73 m² Wohnfläche im Detail:

Eingangsbereich – Flur: 22,69 m²

Essecke: 18,8 m²

Wohnzimmer: 36,69 m²

Zimmer: 13,65 m²

WC: 1,6 m²

Bad: 5,9 m²

Küche: 23,72 m² (ebenfalls eigener Eingang)

Terrasse: 31,55 m²

Obergeschoß:

Galerie: rd. 40 m²

Schlafzimmer: 17,93 m² mit Balkon: 11,20 m² und Schrankraum: 1,9 m²

Zimmer 1: 14,24 m²

Zimmer 2: 11,8 m²

Zimmer 3: 11,54 m²

Badezimmer/WC: 10,38 m²

Die monatlichen **Betriebskosten** exkl. Strom und Gas belaufen sich auf **€ 136,-** und gliedern sich wie folgt: Grundsteuer € 28,-; Kanal: € 64,-; Rauchfangkehrer: € 10,33; Versicherungen: € 19,75; Abfall: € 13,80

Das gesamte Haus ist unterkellert und hat zusätzlich einen direkten Eingang gartenseitig.

Auf Eigengrund wurden zwei Pkw-Abstellplatz errichtet, weitere Abstellplätze im Freien stehen vor dem Objekt zur Verfügung

Das Exposé samt Pläne zum download oder noch mehr Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage.

Herzlichen Gruß

pegra immobilien treuhand gmbh

Ihre staatlich geprüfte und konzessionierte Immobilientreuhänderin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap