

## **Einfamilienhaus am Mühlwasser, Orchisgasse**



**Objektnummer: 5197**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 110,23 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 698,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 2  |
| <b>Terrassen:</b>        | 1  |
| <b>Keller:</b>           | 59,39 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 169,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.090.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

39.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







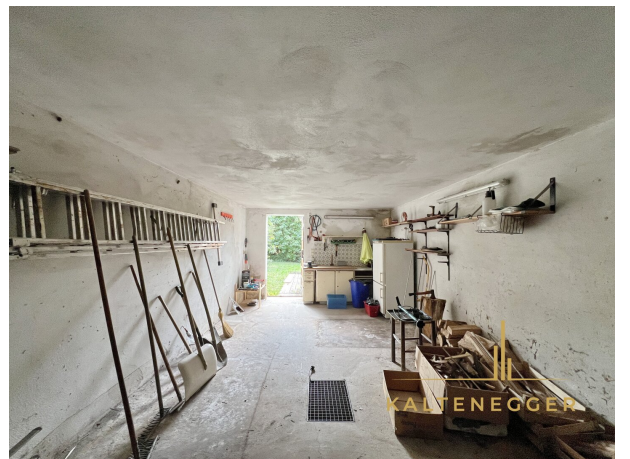






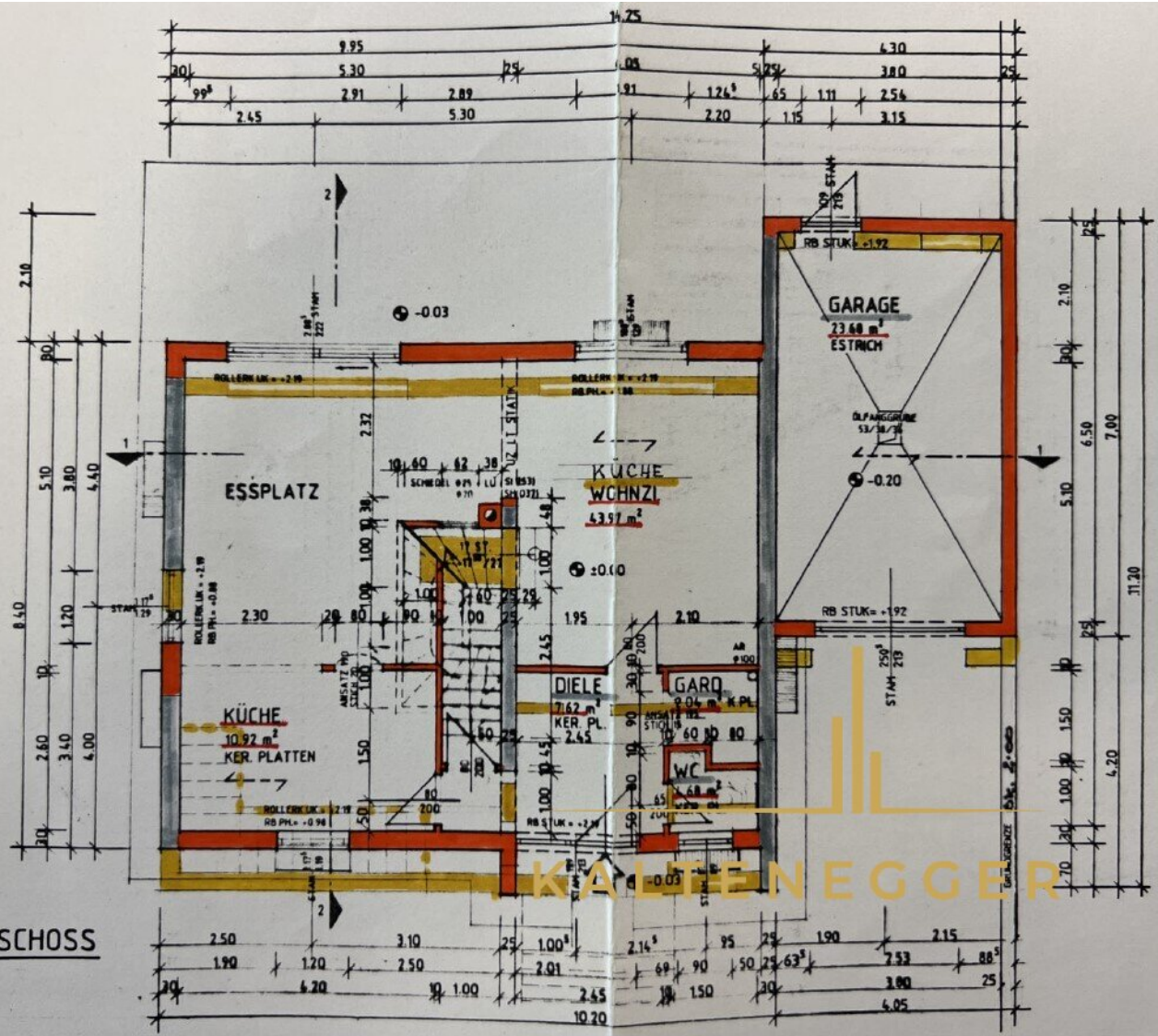






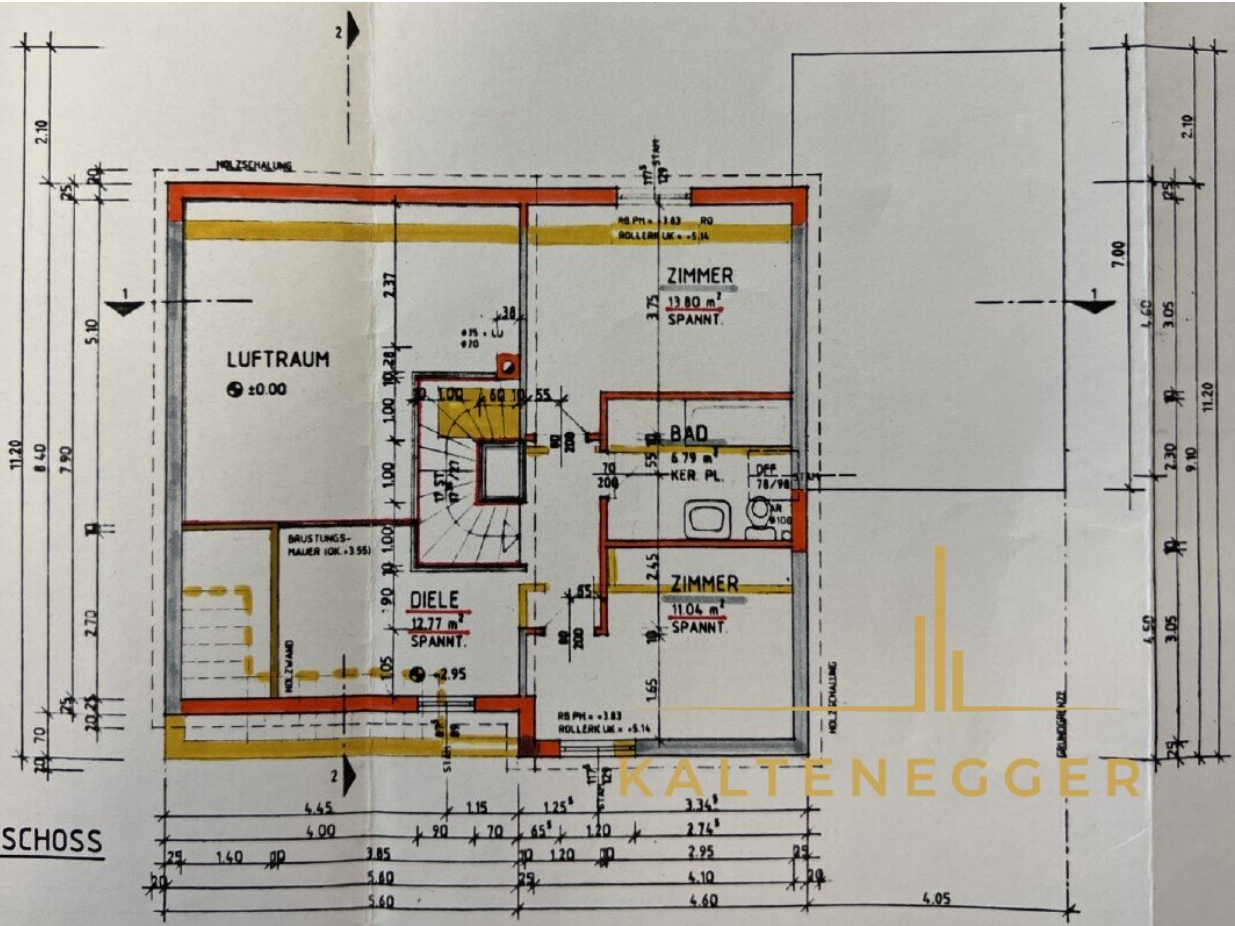


ERDGESCHOSS

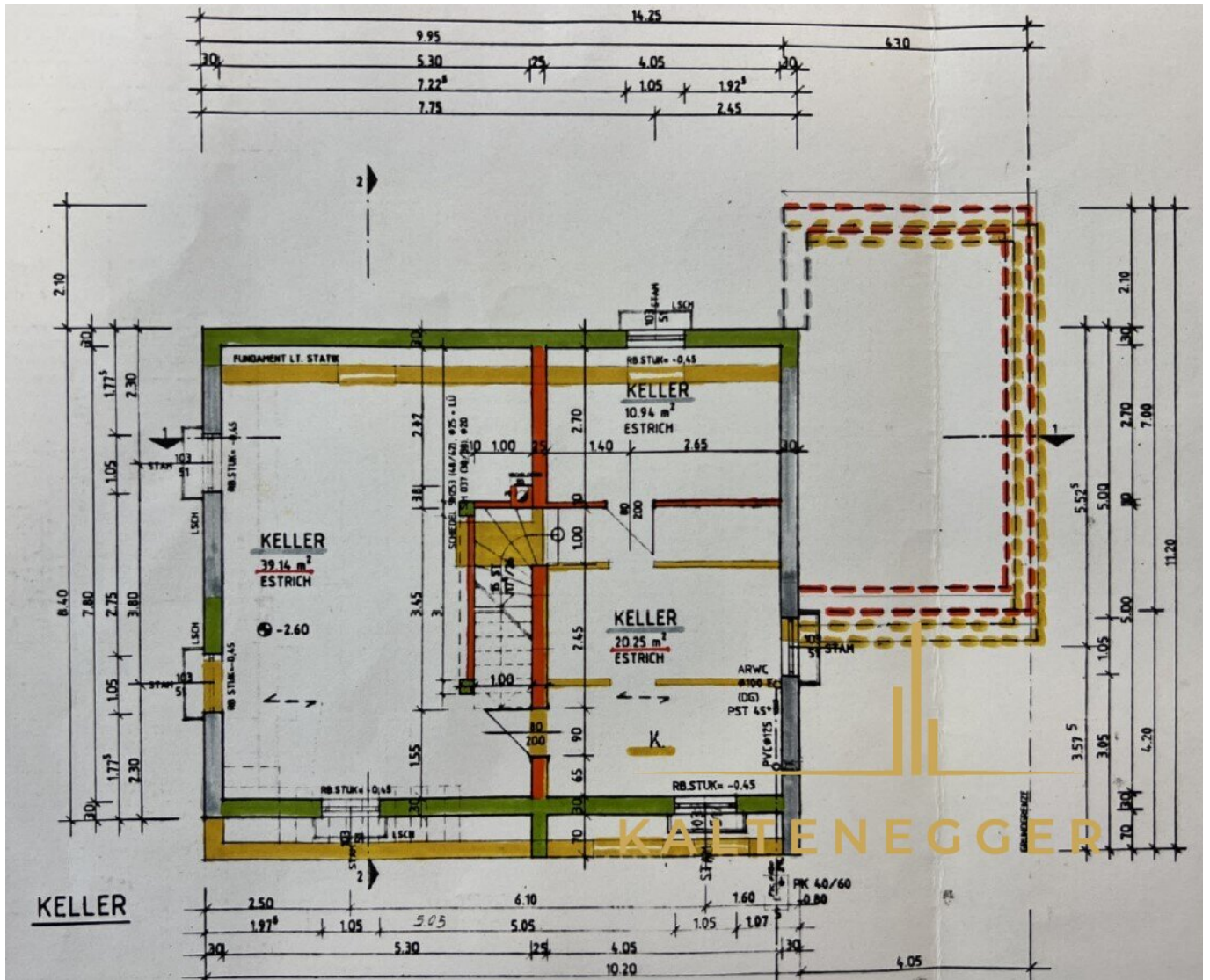


KALLENEGGER

**DACHGESCHOSS**



**KALTENEGER**



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, am idyllischen Mühlwasser, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das ab sofort zum Verkauf steht. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen 59 m<sup>2</sup> großen Keller bietet dieses Objekt viel Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Das gesamte Grundstück umfasst eine Fläche von 698 m<sup>2</sup> und lädt mit seinem weitläufigen Garten zum Entspannen ein.

### Architektur & Raumgestaltung

Das Haus besticht durch seine offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung, die ein gemütliches Wohnambiente schafft. Ein besonderes Highlight ist der zentral gelegene Kachelofen, der nicht nur optisch beeindruckt, sondern die Wärme effizient im gesamten Haus verteilt und so für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

### Erdgeschoss

- Einladender Eingangsbereich mit praktischer Garderobe
- Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster
- Großzügiger, offener Wohnraum mit Kamin und direktem Zugang zum Garten
- Wohnküche, die nahtlos in den Wohnraum übergeht und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt

### Obergeschoss

- Geräumiger Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern
- Schlafzimmer mit traumhaftem Blick in den Garten
- Weiteres Schlafzimmer, ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
- Helles Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Handwaschbecken

- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

## **Kellergeschoss**

Das 59 m<sup>2</sup> große Kellergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Lagerfläche. Ein besonderes Highlight ist die private Sauna, die für pure Entspannung und Wellness in den eigenen vier Wänden sorgt. Hier können Sie nach einem langen Tag abschalten und die Seele baumeln lassen.

## **Zusätzliche Ausstattung**

- **Garage:** Das Haus verfügt über eine praktische Garage, die nicht nur ausreichend Platz für Ihr Auto bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Dinge des täglichen Bedarfs.

## **Fazit**

Dieses um 1989/1990 erbaute Haus vereint durchdachte Raumaufteilung und eine exzellente Lage in unmittelbarer Nähe zum Mühlwasser. Hier finden Sie Ruhe und Natur, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.