

**Schmuckstück in Top Lage! Großer Garten,
Altbaumbestand, absolute Ruhelage, barrierefrei uvm.**



Wunderschöner Innenhof zum Relaxen

Objektnummer: 4540

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	271,00 m ²
Nutzfläche:	350,75 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	853,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 240,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,58
Kaufpreis:	3.249.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
USt.:	6,20 €
Provisionsangabe:	

116.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

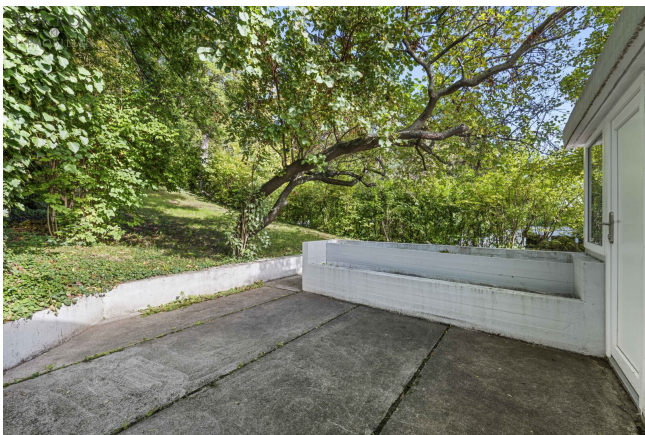


Ursula von Merveldt



KOKRON
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Familiensitz in beliebter Lage von Pötzleinsdorf bietet Ihnen ein innenliegendes Atrium und vielerlei Raumpotenzial!

Dieses wunderschöne Haus befindet sich seit mehr als 70 Jahren in Familienbesitz und wurde stets sehr wertgeschätzt. Auf einer beeindruckenden **Wohnfläche von ca. 271m²** bieten sich zahlreiche Varianten um es an ihre Bedürfnisse anzupassen.

Der Grundaufbau des Hauses gleicht der **Bauart eines Dreikanthofes**. Von der Eingangsseite ein fast unscheinbares Juwel, öffnet sich nach hinten in U-Form um den **rechteckigen Innenhof** eine einzigartige Architektur die Zeitgeschichte mit Moderne verbindet.

Treten Sie ein in den ersten Eingangsbereich von wo sich der **rechte und linke Flügel** teilt. Im rechten Flügel gelangen Sie in eine **voll ausgestattete Einbauküche** und einem angrenzenden Speisezimmer mit viel Tageslicht, sowie ein Gäste WC.

Zurück über den Eingangsbereich kommen Sie in den **Innenhof** des Hauses, sowie in den linken Flügel des Hauses. Von hier gelangen Sie auch in die obere Etage. Im Erdgeschoss dieses Flügels befindet sich ein angenehm, großes Wohnzimmer, ein Durchgangszimmer und ein Schlafraum. Angrenzend zum Durchgangszimmer wurde ein großes **barrierefreies Bad mit Wanne, Walk-In Dusche & WC** eingerichtet. Das spezielle an diesem Bad ist sicherlich der direkte Zugang hinaus in den Innenhof. Dies ist äußerst praktisch für diverse Situationen wo ihre Kinder mal mit schmutzigen Gewand aus dem Garten kommen oder sie im Sommer kurz abduschen möchten.

Hinauf in die erste Etage-das Obergeschoss gelangen Sie durch eine vom Eigentümer **große Bibliothek** in die weiteren Räumlichkeiten. Die Bibliothek ist auf die Bedürfnisse der jetzigen Eigentümer errichtet und kann mit wenigen Handgriffen demontiert werden und zu einem luftigen Raum umgestaltet werden. Weiters befindet sich hier ein großes Schlafzimmer mit eigenem Bad und WC wie einem kleinen Ankleideraum. Von hier gelangen Sie auch direkt auf die **hintere Terrasse** mit Blick durch den schönen **Parkähnlichen Garten**.

Über den Vorraum gehen Sie nun in die zweite Hälfte der oberen Etage und betreten eine **eigene kleine Wohneinheit**. Ausgestattet mit einem großzügigem Wohn- und Schlafraum der liebevoll mit den originalen Deckenbalken Atmosphäre schafft. Angrenzend eine zweite Einbauküche, ein eigenes Bad und WC, sowie Stauraum auf dem daneben befindlichen Dachbodenraum.

Der Dachbodenraum kann noch ausgenutzt werden. Ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Raumaufteilung Erdgeschoss mit ca. 139m² Wohnfläche

- 3 Vorräume ca.25,5m²
- 1 Speisezimmer ca.19m²
- 1 Einbauküche ca.11m²
- 1 Wohnraum ca.26m²
- 1 Schlafzimmer ca.19m²
- 1 Büro/ Durchgangszimmer ca.12m²
- 1 großes Familienbad ca.10,5m²
- 1 Gäste WC ca.1,9m²
- 1 Abstellraum ca. 7m²

Raumaufteilung Obergeschoss mit ca. 108m² Wohnfläche

- 1 Vorraum ca.1,9m²
- 1 Bibliothek ca.25,5m²
- 1 Zimmer ca.24m²

- 1 Bad mit WC ca.4m²
- 1 Ankleideraum ca.4,5m²
- 1 Wohn- Schlafräum ca.32m²
- 1 Einbauküche ca.9m²
- 1 Bad ca.4,1m²
- 1 Dachbodenraum ca.18m²

Die **Kosten** für Grundsteuer und Müll belaufen sich derzeit auf **€ 197,68/ Quartal**, die Wassergebühr auf jährlich ca. **€ 110,02**. Das Dach wurde erst vor kurzem neu geflämt und auf Dichtheit überprüft. Geheizt wird mit einer Gasheizung von 2014 (Kessel Vaillant).

Durch die derzeitigen Gegebenheiten der Familie wurde das gesamte Haus barrierefrei gestaltet und bietet im jetzigen Zustand vom Straßeneingang bis ins Innere, dort wo benötigt, Treppenlifte und barrierefreie Rampen und Bäder! Beim Einbau dieser Zusatzausstattung wurde auf eine unkomplizierte und leicht demontierbare Einbauweise geachtet!

Das Haus steht auf einem **langgestreckten Grundstück mit ca. 1.124m²**, welches sich nach hinten hinaus zieht. Der **grüne Garten** ist bis zur Grenze durchzogen **mit altem Baumbestand** und diversen Staudenbeeten. Hier sind Ihrer gärtnerischen Phantasie keine Grenzen gesetzt. Durch den rechteckigen, ausgepflasterten Innenhof bieten sich zahlreiche, lauschige Plätze für Sitz- und Loungebereiche an. Für Kinder ist ausreichend Platz im Garten zum Toben und Klettern oder auch für ein Trampolin.

Die Lage lässt keine Wünsche offen. Mit einer **direkten Verkehrsanbindung** durch Bus und Straßenbahn sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Punkte in Wien. Auch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten und Bäckereien sowie zu Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken macht dieses Haus zu einer idealen Wahl für Familien.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap