

**Exklusive Villa mit mehreren Außenflächen | Klimaanlage |  
11min zur U2 – Badeteich Hirschstetten vor der Tür**



Außenansicht Villa

**Objektnummer: 15189**

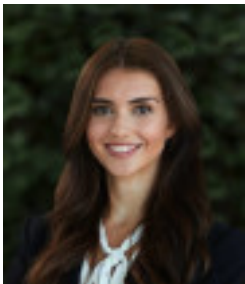
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	265,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	316,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josephin  Zender**

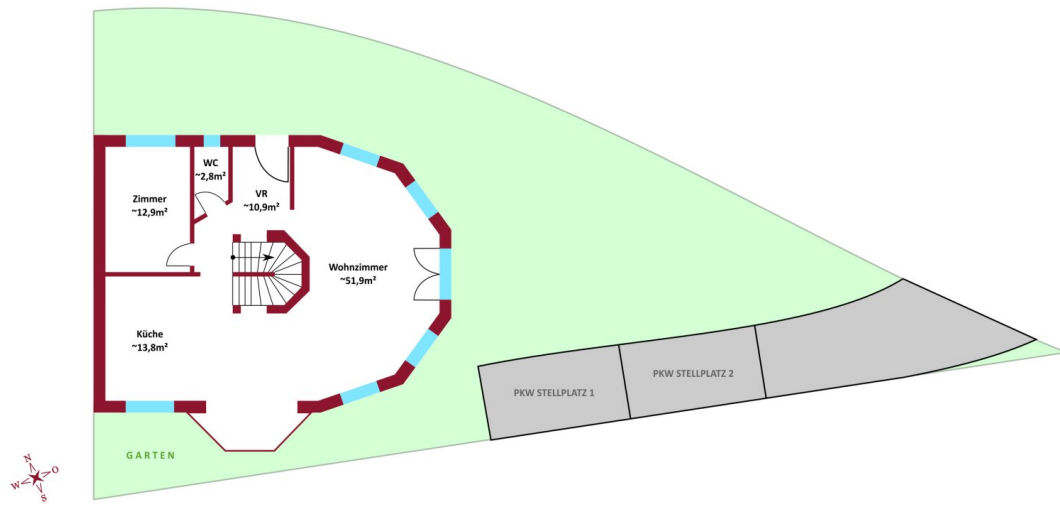
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

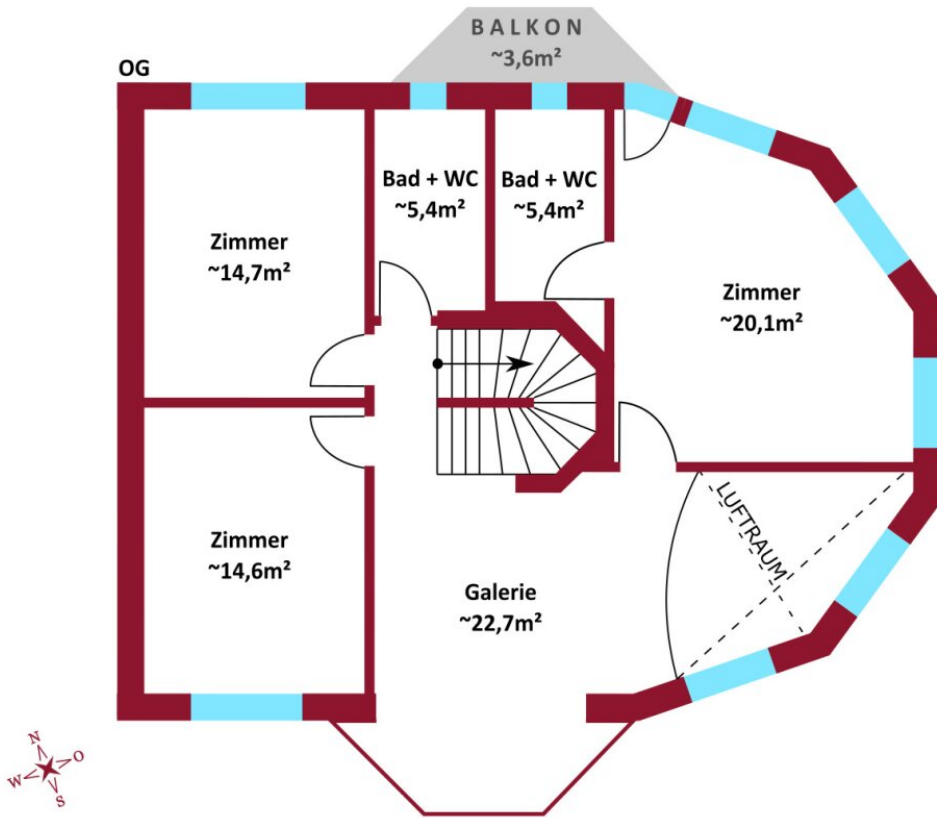
T +43 1 3709098  
H +436769400834

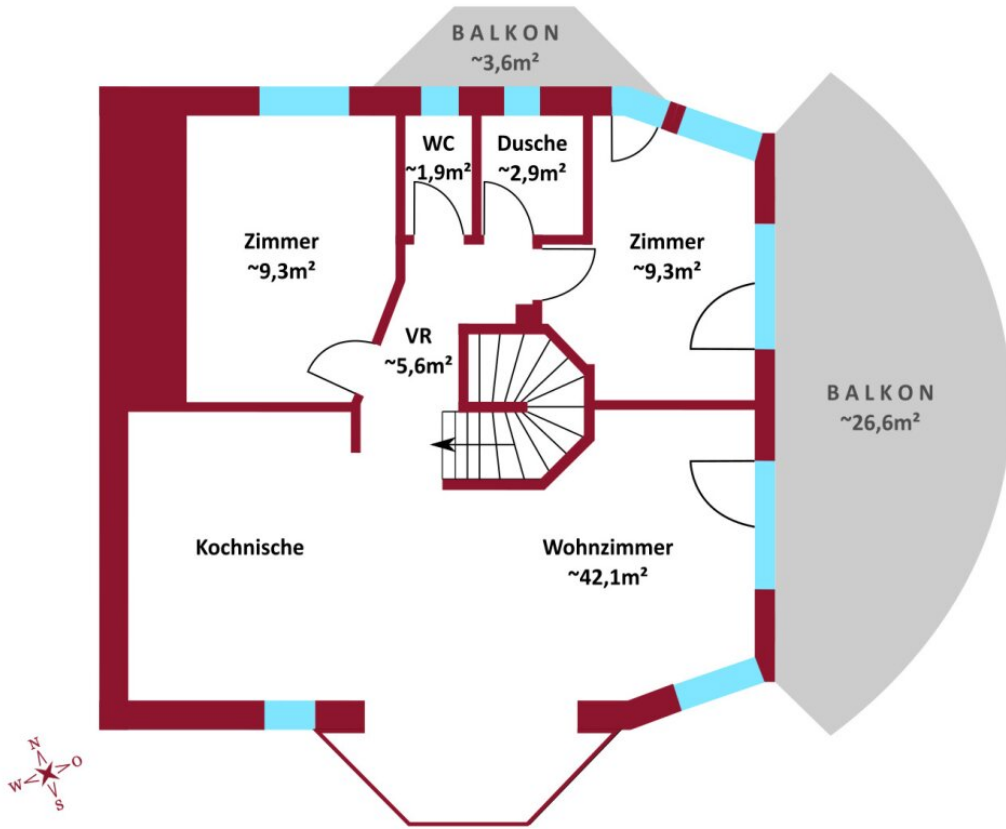




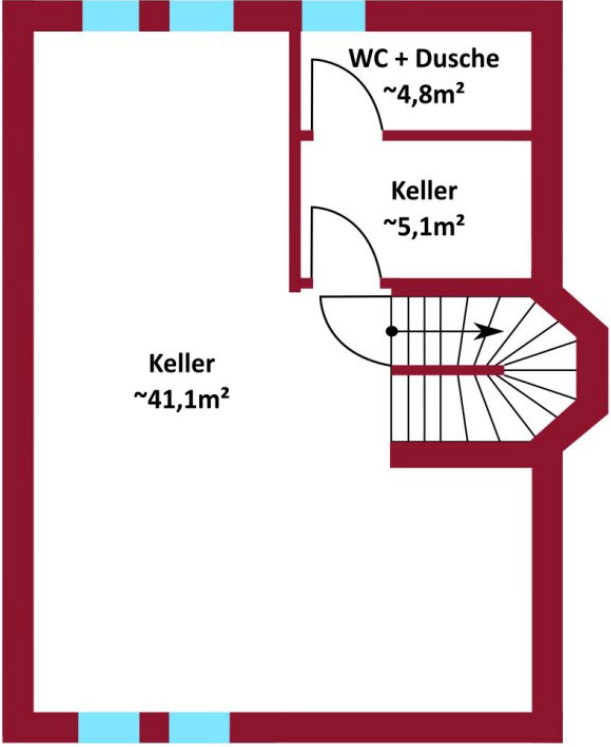












## Objektbeschreibung

Ein exklusives **Einfamilienhaus auf Eigengrund** mit großzügigem blickdichten sonnigen Garten **direkt neben dem Badeteich Hirschstetten** warte auf Sie! Auf einer **Gesamtwohnfläche von ca. 265m<sup>2</sup>** finden Sie **10 gutgeschnittene Zimmer**, die Sie für Ihre individuelle Bedürfnisse nutzen können. Das Haus bietet **hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Wohnräume** und ein modernes und angenehmes Wohngefühl mit Klimaanlage in nahezu allen Räumlichkeiten.

### Highlights:

- absolute Ruhelage mit schneller Verbindung in die Innenstadt
- Klimaanlage
- großzügiger Garten und viel Privatsphäre
- hochwertige Ausstattung
- Dachterrassen
- Fußbodenheizung
- 2 PKW-Stellplätze mit Einfahrtstor
- ausgezeichnete Infrastruktur (Kindergärten und Schulen in der Nähe)
- niedrigenergie Bauweise

**Die optimale Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

### **GARTENGESCHOSS**

- Vorraum ca. 10,86m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 51,92m<sup>2</sup> und Ausgang zum Eigengarten mit ca.
- 1.Zimmer ca. 12,96m<sup>2</sup>
- Küche ca. 13,82m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 2,84m<sup>2</sup>

## **1.OBERGESCHOSS**

- 2.Zimmer ca. 14,69m<sup>2</sup>
- 3.Zimmer ca. 14,69m<sup>2</sup>
- 4.Zimmer ca. 20,11m<sup>2</sup> sowie ca. 3,61m<sup>2</sup> Balkon
- Galerie ca. 22,74m<sup>2</sup>
- 1.Badezimmer mit WC ca. 5,36m<sup>2</sup>
- 2.Badezimmer mit WC ca. 5,36m<sup>2</sup>

## **DACHGESCHOSS**

- Vorraum ca. 5,55m<sup>2</sup>
- 5.Zimmer ca. 9,30m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer ca. 42,11m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 13,17m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 2,92m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,94m<sup>2</sup>

## **GALERIE**

- 1.Raum ca.7,04m<sup>2</sup>
- 2.Raum ca.8,74m<sup>2</sup>

## **KELLERGESCHOSS**

- 1.Kellerraum ca. 41,13m<sup>2</sup>
- Technikraum ca. 5,14m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca.3,77m<sup>2</sup>

## **Lage und Infrastruktur:**

60m zum Autobus 85A - "Karl-Bednarik-Gasse"

850m zum Autobus 24A - "Breitenfurter Straße, Ziegelhofstr."

11 Minuten zur U-Bahn U2 mit dem Autobus 85A

15 Minuten zur U-Bahn U1 mit dem Autobus 24A

### **Nahversorger und Freizeit in direkter Umgebung:**

- Leiner Wien Nord
- IKEA Wien Nord
- OBI Markt Wien Nord
- Gewerbepark Stadlau
- Zahlreiche Supermärkte
- Badeteich Hirschstetten
- Motorikpark

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 41,49 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap