

Luxuriöses Einfamilienhaus mit atemberaubender Architektur am Badeteich Hirschstetten



Objektnummer: 776

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	265,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	3
Stellplätze:	2
Garten:	224,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	70,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

SHIRAZE-BAU GmbH
Ulmenstraße 41a
1140 Wien

H +43 650 500 80 36

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur















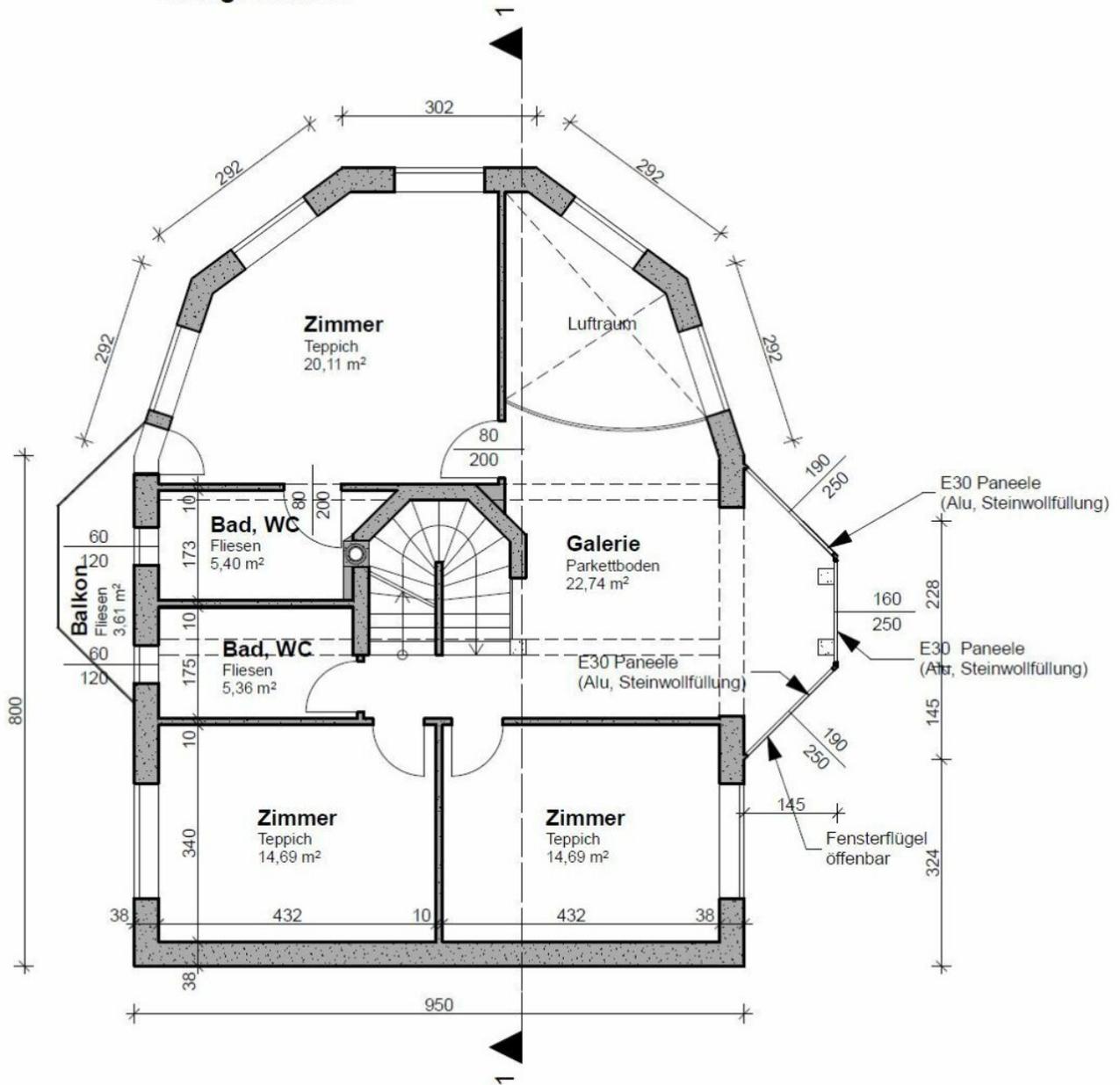


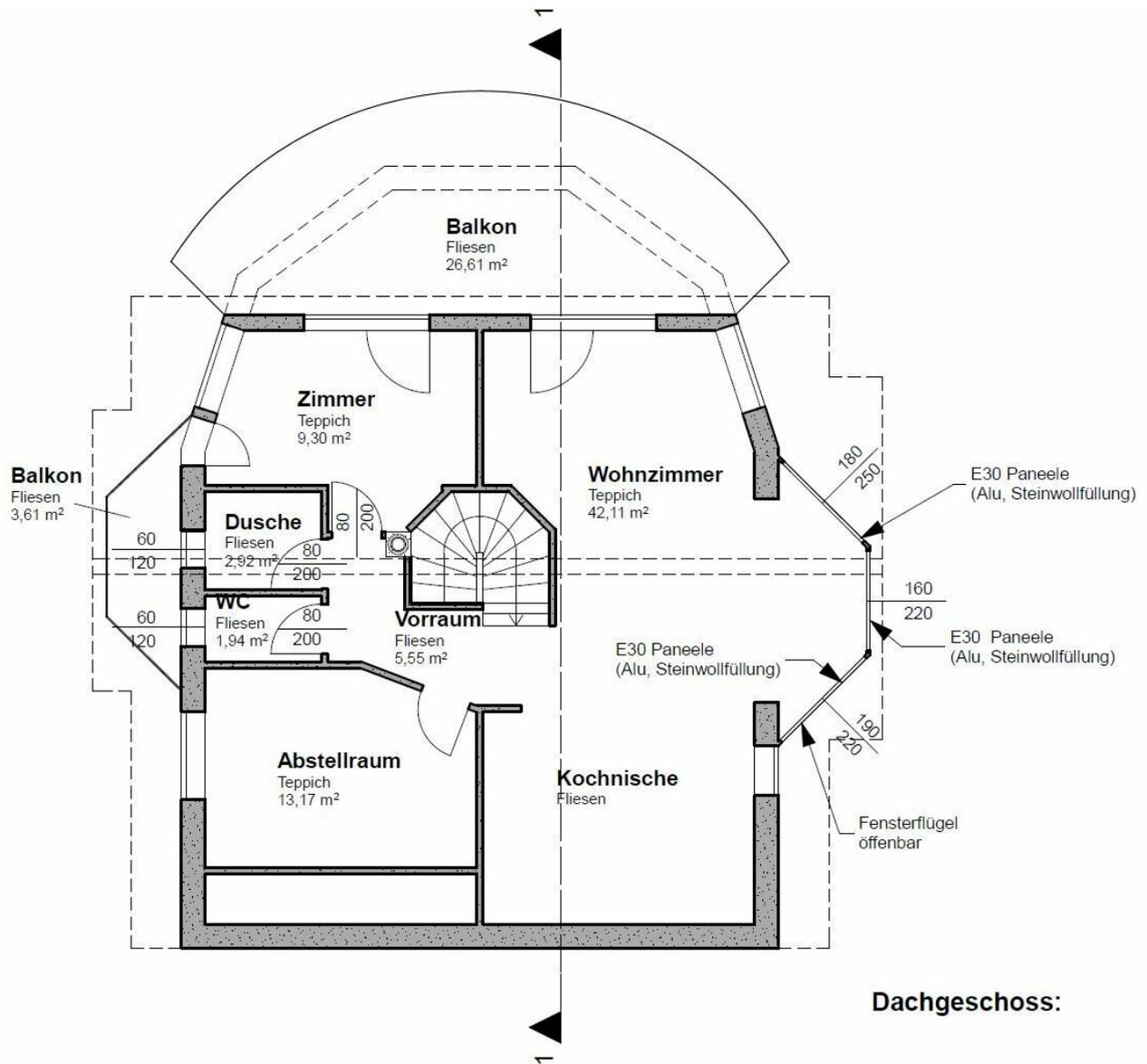




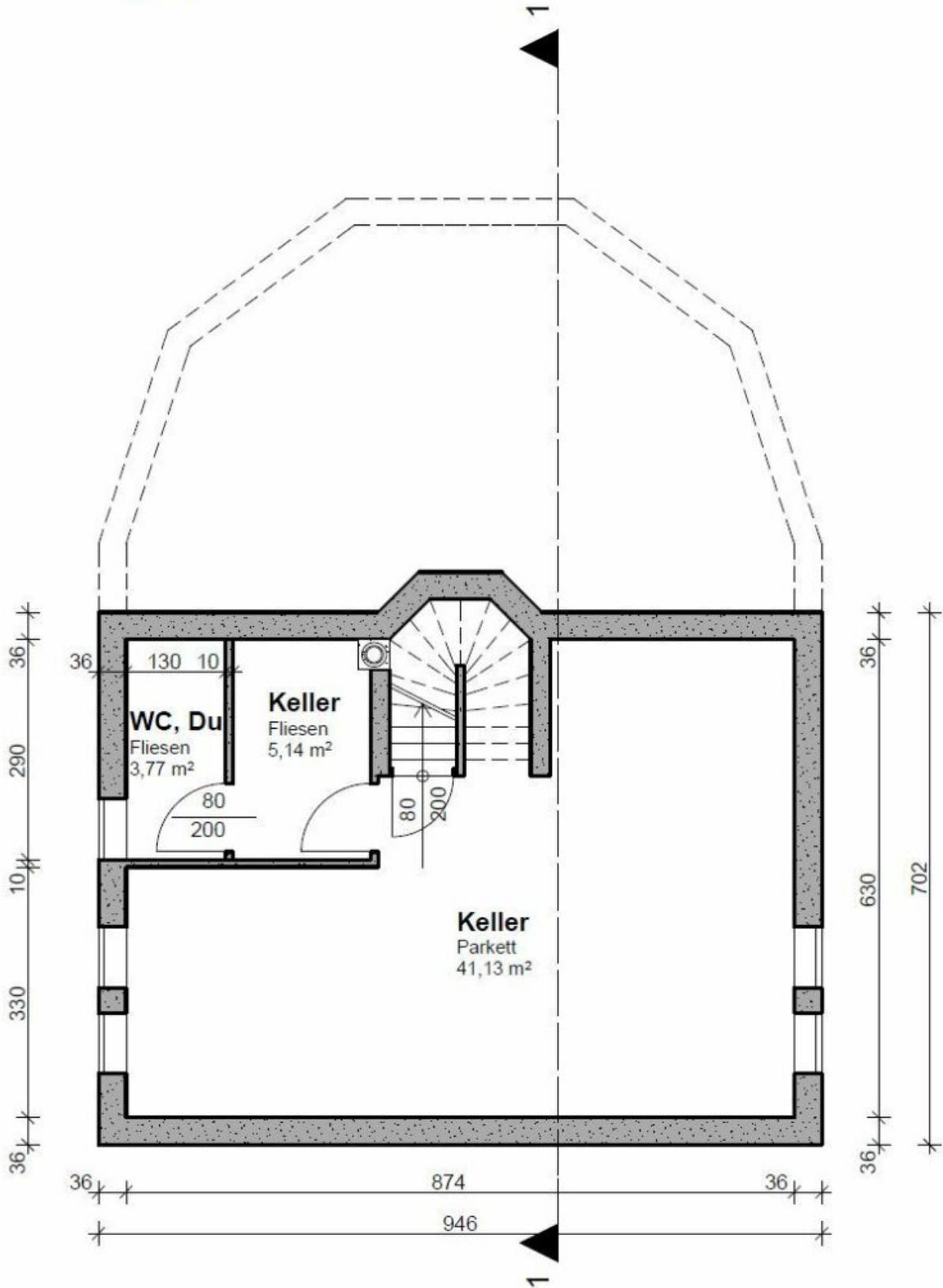


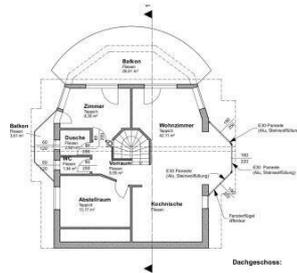
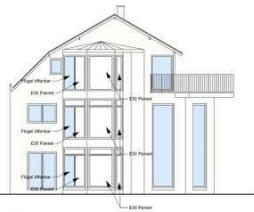
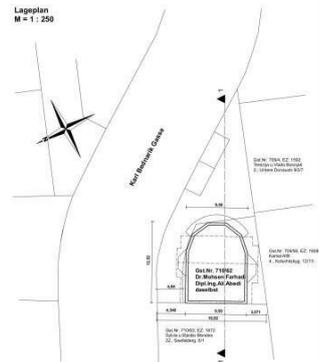
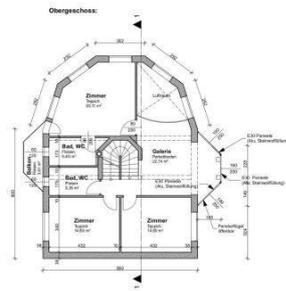
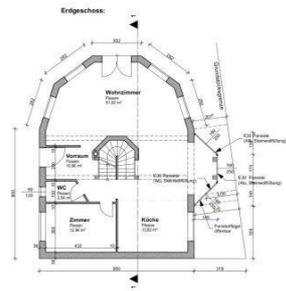
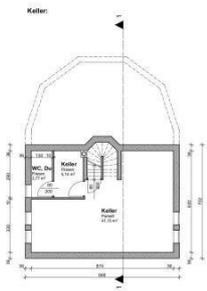
Obergeschoss:





Keller:

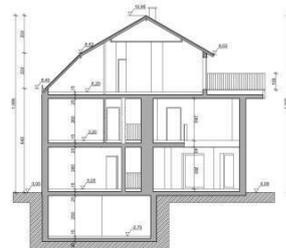
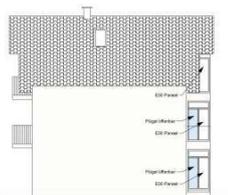




Südsicht

Ostsicht

Dachgeschoss:



Nordsicht

Westansicht

Schnitt A-A:

AUSFÜHRUNGSPLAN

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses in 1220 Wien,
Karl Bednarngasse 4

GST NR.: 7109Z EZ: KG: Böhlerke

AMTLICHE GENEHMIGUNGSVERMERKE:

BAUWERBER:

Dr. Mathias Farnau

Platz 10, 1220 Wien

Karl Bednarngasse 4

1220 Wien

BAUFÜHRER:

Dr. Mathias Farnau

Platz 10, 1220 Wien

Karl Bednarngasse 4

1220 Wien

GRUNDEGENTÜMER:

Dr. Mathias Farnau

Platz 10, 1220 Wien

Karl Bednarngasse 4

1220 Wien

PLANVERFASSER:

Dr. Mathias Farnau

Platz 10, 1220 Wien

Karl Bednarngasse 4

1220 Wien

PLANKHALT:

Grundrisse, Ansichten Schnitt

Lageplan

PLANNUMMER:

KAR 4 - BP

MASSSTAB:

1:100

GEZ.:

BMJ

DATUM:

04.01.2016



Objektbeschreibung

Das noble Einfamilienhaus mit eindrucksvoller Architektur befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Badeteich Hirschstetten.

Dieses Traumhaus wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 265 m² erstreckt sich das architektonisch beeindruckende Haus über Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Bei der Gestaltung dieses Designer-Hauses kamen ausschließlich erstklassige Materialien zum Einsatz.

Der großzügige Vorraum führt direkt in das weitläufige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur südostseitigen Terrasse. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in die Küche mit angrenzendem Essbereich. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Eine stilvolle Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss, wo sich eine Galerie befindet. Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Wohnküche mit Zugang zu einem 33 m² großen Balkon sowie zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem Abstellraum. Vom Balkon aus genießen Sie einen idyllischen Weitblick über den Badeteich Hirschstetten.

Das Haus verfügt zudem über einen 50 m² großen Keller, der sich ideal als Party- oder Hobbyraum nutzen lässt. Im Keller befinden sich außerdem eine Küche, ein WC und eine Dusche.

Lage und Infrastruktur:

Das Haus liegt direkt gegenüber dem Badeteich Hirschstetten und ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Buslinie 85A erreichen Sie in etwa 5 Minuten die U2-Station Hausfeldstraße, und mit der Straßenbahnlinie 26 gelangen Sie in wenigen Minuten zur U1-Station Kagraner Platz.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

Mobil: 0650 500 80 36

Email: ali.farhadi@shiraze-bau.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

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