

**Das neue Zuhause für die ganze Familie! Mit  
Schwimmbecken, Garten, Spielplatz und Schule in der  
Nähe.**



Hausansicht

**Objektnummer: 6451/126**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	208,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	561,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

39.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

WV Immobilien GmbH

















## Objektbeschreibung

**Traumhaftes Familienhaus in Oberlaa-Rothneusiedl in idyllischer Lage eingebettet in einem privaten und uneinsichtigen Garten mit viel Platz für Spiel & Spaß. Ein komfortables Zuhause für Ihre Familie.**

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Dachgeschoß sowie den großzügigen Nebengebäuden und Kfz-Parkplatz auf dem Grundstück.

Die rund 208,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über zwei Etagen und bietet mit drei Schlafzimmern, Esszimmer, Wohnzimmer und zwei Bädern sowie drei Toiletten reichlich Platz für eine Familie oder anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Raum legen. Die Lage des Hauses ist durch Ruhe und dennoch zentrale Anbindung ausgezeichnet. Eingebettet in einen schön bepflanzten und **uneinsehbaren Garten** bietet das Haus viel Privatsphäre und eine Oase der Erholung. Der helle Wohnraum wird Sommer wie Winter durch die überdachte Pergola bzw. Terrasse erweitert und die süd-westliche Ausrichtung verspricht zahlreiche abendliche Sonnenstunden.

Die perfekte Kombination aus außergewöhnlicher Architektur, durchdachter Raumaufteilung und perfekter Anbindung. Es bietet eine wunderbare Gelegenheit für Familien und anspruchsvolle Bewohner, die auf der Suche nach einem besonderen Zuhause sind. Genießen Sie entspannte Stunden am Swimmingpool, der perfekt in die Gartenlandschaft integriert ist. Das stilvolle Poolhaus bietet zusätzlichen Raum für Freizeit, Privatsphäre sowie Erholung und ist mit den zahlreichen Sitz- und Liegemöglichkeiten ideal als Rückzugsort an heißen Tagen.

Die großzügige Raumaufteilung bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Durch die hochwertige Auswahl ist in diesem Haus jedes Einzelstück aus unterschiedlichen Ländern eingeflogen und gefertigt worden; das elegant komfortable Ambiente ist in jedem Detail spürbar und schafft in jedem Raum eine schöne Wohlfühlatmosphäre.

**Dieses Grundstück vereint Geschichte mit Gemütlichkeit und allen modernen Annehmlichkeiten und bietet eine seltene Gelegenheit, ein einzigartiges Stück Wiener Architekturgeschichte zu besitzen.**

Es erwartet Sie ein mit absoluter Privatsphäre und zum Wohlfühlen ausgestattetes Familienhaus **im Landhausstil mit einem außergewöhnlichen mediterranerem Flair**. Bei der Sanierung wurde viel Wert auf die Erhaltung der ursprünglichen Ausstattungselemente gelegt. Das Wohnhaus wurde vom ehemaligen Unternehmer einer

Terracotta-Brennerei als Werkstätte erbaut und genützt. Details erinnern an die Vorgeschichte.

Alle Räume sind in den wunderschönen Garten ausgerichtet, den sie aus nahezu jedem Zimmer aus genießen können. Die Verbindung zur Natur und der Ausblick wird Sie begeistern. Über die gesamte Liegenschaft erstreckt sich der einzigartige Fingerabdruck von Freiheit, gepaart mit Erhaltung des ursprünglichen Zustands mit moderner und zeitgemäßer Ausstattung.

Im Jahr 2008 wurde das Haus vollständig generalsaniert sowie auch der auf dem Grundstück befindliche Swimmingpool sowie das Poolhaus erbaut.

Das gemütliche Wohnzimmer bietet einen Specksteinofen für wohlige Wärme in der kühleren Jahreszeit.

Eines der oberen Schlafzimmer kann auch als großes Atelier oder kreativer Rückzugsort genutzt werden.

Das Badezimmer im Erdgeschoß ist mit einer Doppelbadewanne ausgestattet; das zweite Badezimmer im Obergeschoß bietet zusätzlich eine Dusche mit Farblichttherapie.

Im Obergeschoß befinden sich die privaten Räumlichkeiten, ein Kinderzimmer, ein großzügiges Duschbad sowie ein Masterbedroom mit 2 angrenzenden Ankleideräumen.

In dem zuletzt als Waschküche genützten Raum im Erdgeschoß ist es jederzeit möglich ein drittes Badezimmer einzubauen; sämtliche Anschlüsse sind vorbereitet.

Der weitläufige Garten ist gegliedert in den Vorgarten für Parkmöglichkeit und dem angrenzenden Nebengebäude mit Stromausstattung für Kühlschrank, Speis und Weinlagerung,

Das Highlight des Poolhauses ist die Grillstelle bzw. offene Kamin und ist sowohl für Sommer oder Winter hervorragend geeignet. Stellen Sie sich darauf ein, dass dieser besondere Raum ein Magnet für lange Abende und lustiges Beisammensein wird. Auch die angrenzende Toilette führt zu kurzen Wegen ohne die privaten Räumlichkeiten zu betreten.

Die angrenzende Terrasse mit Essplatz und hochwertigen Teakholzmöbeln erlaubt gemütliches Frühstück für die ganze Familie und spendet gemütliche morgendliche Sonnenstrahlen an allen Tagen. Der Weg in die Küche ist hier durchdacht und kurzgehalten.

Unter der überdachten Südwestterrasse (Pergola) können Sie die Füße ausstrecken und die

abendlichen Sonnenstrahlen genießen.

Der überdachte Swimmingpool erlaubt schwimmen zu jeder Jahreszeit.

Das gemütliche Haus und den **wunderschöne Garten schenken ein Gefühl von Geborgenheit und Ruhe**. Die idyllische Liegenschaft ist in eine Einfamilienhaussiedlung eingebettet.

Die Räume sind mit hochwertigsten Materialien ausgestattet. Von der großzügigen Sonnenterrasse genießt man einen direkten Blick in den eigenen Garten. Dank der vielen Fenster ist das Haus lichtdurchflutet und hell.

Nutzen Sie die Gelegenheit für Ihre Familie und sehen Sie sich das Haus mit dem großen Spielgarten persönlich an.

**Hard Facts:**

- **3 Schlafzimmer (5 Schlafzimmer möglich)**
- **2 Badezimmer (Badewanne und Dusche)**
- **3 Toiletten**
- **1 Waschküche**
- **großzügiger Eingangsbereich**
- **Wohnsalon**

- **großzügiger Essbereich mit Weinkühlschrank und angrenzender Küche**
- **neuwertige HAKA-Einbauküche mit Frühstücksbereich und Einbaugeräten von MIELE und SIEMENS**
- **Heizungsgastherme mit Radiatoren aus Gußeisen (importiert aus England)**
- **Specksteinofen im Wohnzimmer**
- **Einbauschränke**
- **südwestseitige Sonnenterrasse mit Steinbelag**
- **traumhaft schöner nicht einsehbarer Garten**
- **Brunnen**
- **Bewässerungsanlage und Beleuchtungskonzept im gesamten Garten**
- **2 Ankleideräume**
- **Poolhaus mit Toilette**
- **überdachter Swimmingpool**
- **überdachte Pergola**
- **geschützte Terrasse mit Essplatz und Wasserstelle**

- **Nebengebäude (als Speis und für Weinlagerung nutzbar)**
- **Nebengebäude mit 3 getrennten Räumen (Fahrradraum, Gartengeräteraum und Werkstatt)**
- **Holzkastenfenster mit Doppelverglasung**
- **Fensterläden**
- **hochwertige Verlegung der überdachten Terrasse und Poolhaus mit Terrakottasteinen**
- **hochwertige Verlegung der Wege mit Natursteinen**
- **Offenlegung der Gewölbe und Dachbalken**
- **Wohnsalon, Esszimmer, Schlafräume und Ankleideräume mit Parkettböden**
- **Badezimmer, Toilette, Küche und Vorraum mit hochwertigem Feinsteinzeug**
- **Garten mit automatischer Bewässerungsanlage**
- **Änderung des Stiegenaufgangs im Vorraum möglich**
- **interene Stiege zum Dachgeschoß**
- **gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, geschlossen Bauweise, Gebäudehöhe maximal 6 m, bebaubare Fläche maximal 60 %**

## **Wohnhaus:**

**Wohnnutzfläche Erdgeschoß: rund 110,12m<sup>2</sup>, Raumhöhe rund 3,5 m, Eingangsbereich / Vorraum / Waschküche, Wohnsalon / Küche mit Ausgang auf die Terrasse / Esszimmer / Bad / Toilette**

**Wohnnutzfläche Dachgeschoß: rund 98,58 m<sup>2</sup>, Raumhöhe rund 2,5 bis 3 m, Vorraum, Bad mit Dusche und Toilette, 3 Schlafzimmer, 2 Ankleideräume**

**Nutzfläche Nebengebäude: rund 21,53 m<sup>2</sup>, Poolhaus mit Grillstelle / offener Kamin**

**Nutzfläche Nebengebäude mit 3 getrennten Lagerräumen: rund 21,03 m<sup>2</sup>**

**Pergola mit Toilette überdacht: rund 23,43 m<sup>2</sup>**

**Sonnenterrasse: rund 21,53 m<sup>2</sup>**

**Außenpool: rund 8 x 4 m**

## **Sonstiges:**

Baujahr 1903 und Generalsanierung 2008 sowie laufende Instandhaltungen und Renovierungen bis laufend.

Betriebskosten: rund EUR 100,-- pro Monat

Heizung, Strom und Warmwasser: Abrechnung nach Verbrauch.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

**Anita Engel**

**Immobilienvermittlerin**

**WVV IMMOBILIEN GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)

[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**[www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap