

**Komplett grundsanieretes Winzerhaus in exklusiver
Ruhelage nahe Pötzleinsdorfer Schlosspark**



Detail Hausansicht

Objektnummer: 5045/783

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1878
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	282,22 m ²
Nutzfläche:	331,07 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	4
Keller:	12,05 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	4.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

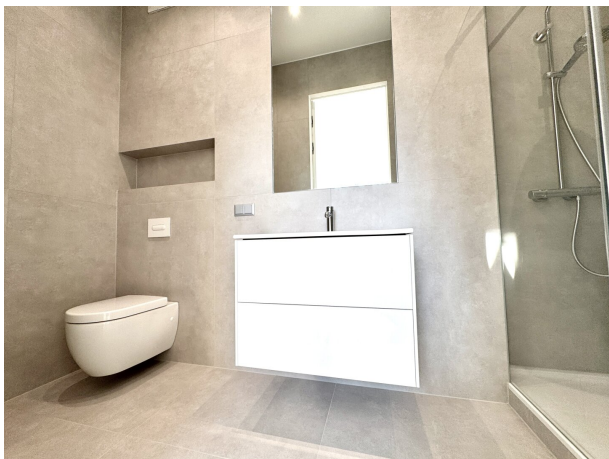


Katrin Erhart

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22
1090 Wien



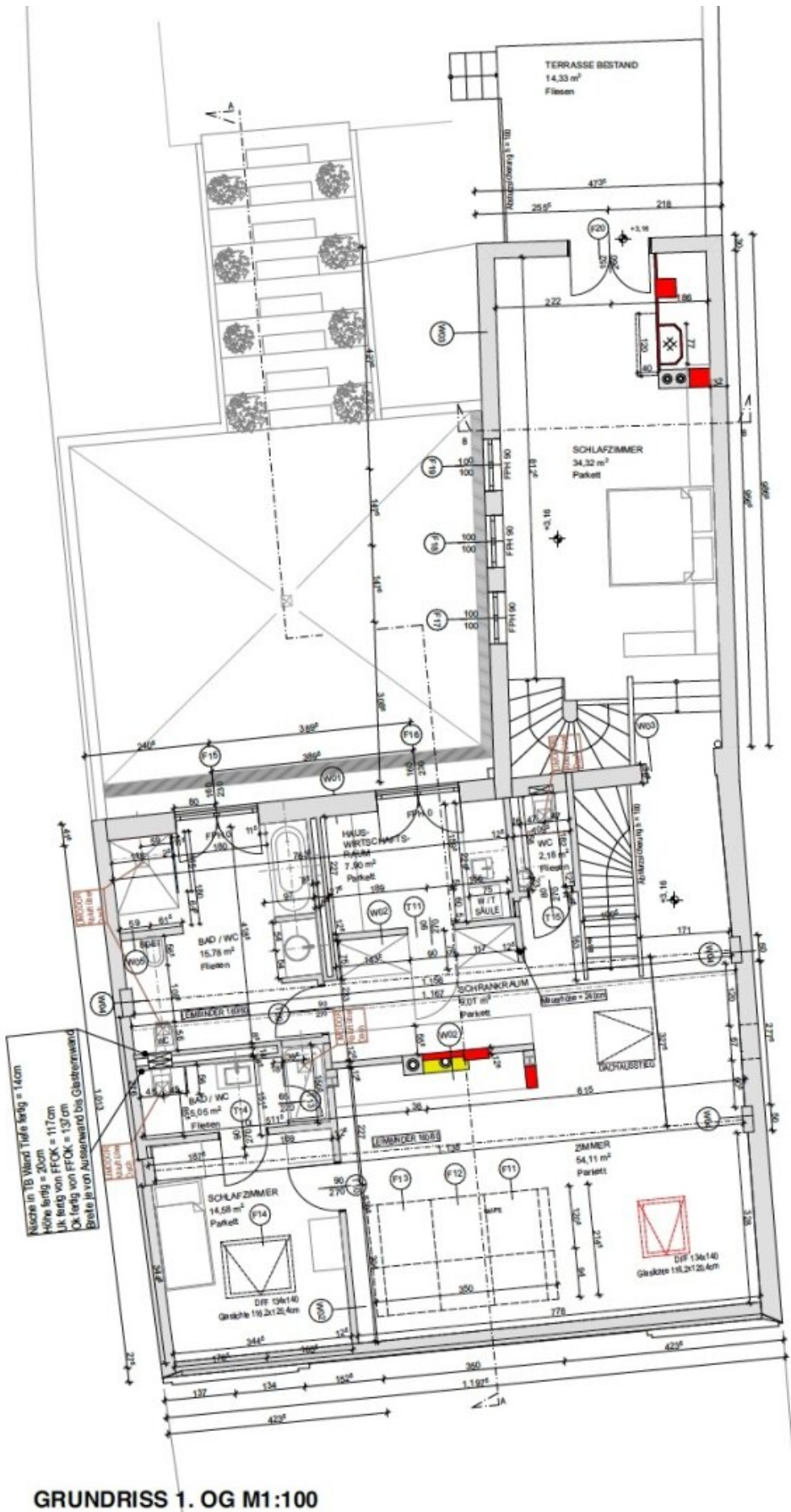




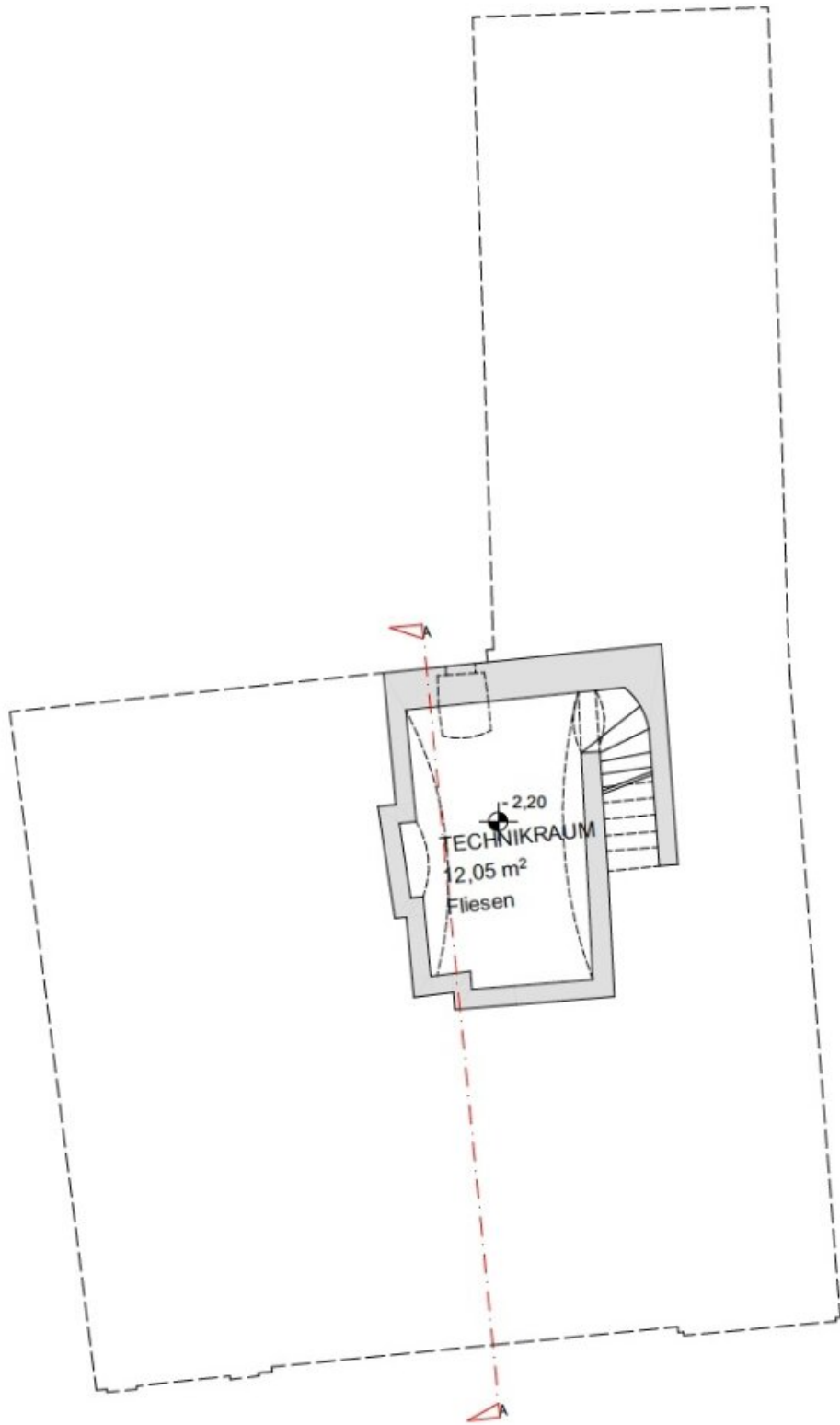








GRUNDRISS 1. OG M1:100



Objektbeschreibung

Das Winzerhaus, welches über insgesamt 7 Zimmer verfügt, befindet sich in exklusiver Ruhelage unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks. Das Haus wurde von Grund auf saniert und hochwertigst ausgestattet, technisch auf den neuesten Stand gebracht (Luftwärmepumpe, Solartechnik, Klimaanlage) und der sanft ansteigende Garten neu angelegt. Die im vorderen Teil des Hauses befindliche Gästeeinheit mit Bad und Küchenzeile bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten (Gäste, Nanny, Büro, Gym).

Herzstück des Erdgeschosses ist die große Wohnküche mit Ausgang auf die vorgelagerte gartenseitige Terrasse (ca. 56m²). Das Wohnzimmer, ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse wurde mit einem offenen Kamin ausgestattet. Im oberen Bereich des Hauses befinden sich 3 Zimmer eines davon mit Ausgang auf eine Gartenterrasse und einem weiteren Kamin, das großzügige Masterbad mit Blick in den Garten, ein Wirtschaftsraum, eine separate Toilette und ein weiteres Badezimmer. Das Layout des oberen Stockwerks würde den Einbau eines weiteren Schlafzimmers erlauben.

Das Domizil ist teilunterkellert. Es wurde modernste Technik eingebaut und größtmöglicher Wert auf Energieeffizienz gelegt (Luftwärmepumpe die großteils durch die am Dach befindliche Solaranlage eingespeist wird). Die großzügige Doppelgarage bietet zusätzlichen Platz für Fahrräder und verfügt über einen Anschluss für e-Mobilität.

Ausstattung:

- dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Aussenjalousien
- edle beinahe astfreie Holzdielenböden in heller Eiche in den Wohnräumen
- Raumhohe Türen
- Designerküche mit Gaggenau Geräten, Kücheninsel, Liebherr Weinschrank
- edles Baddesign in allen 3 Bädern sowie in den beiden separaten Toiletten
- moderne Einbauschränke im Obergeschoß
- Beheizung mittels Luftwärmepumpe, Solaranlage am Dach

- neugestalteter Garten mit Bewässerungsanlage
- 2 offene Kamine mit zusätzlicher Heizfunktion
- Klimaanlage
- Vorbereitung für Glasfaserinternet
- großzügige Doppelgarage mit Ladeanschluss für e-Mobilität
- Gartenhaus (Strom vorhanden)

LAGE: Ruhelage in einer kaum befahrenen Straße, Bushaltestelle in 3 Gehminuten erreichbar, Strassenbahnhaltestelle ca 10 Gehminuten entfernt, Bäckerei und Supermarkt sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap