

## **Einfamilienhaus mit Pool und Sauna - Arbeiten und Wohnen möglich**



**Objektnummer: 6115/3334933**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hüttelbergstraße 81
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	253,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	758.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

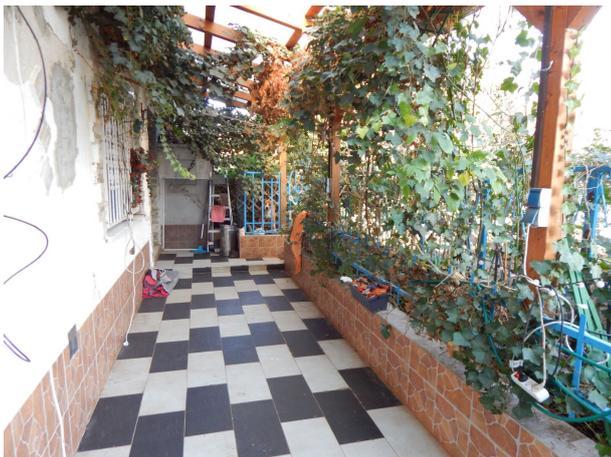
## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14  
1140 Wien

T +43 664 30 88 940  
H +436643088940









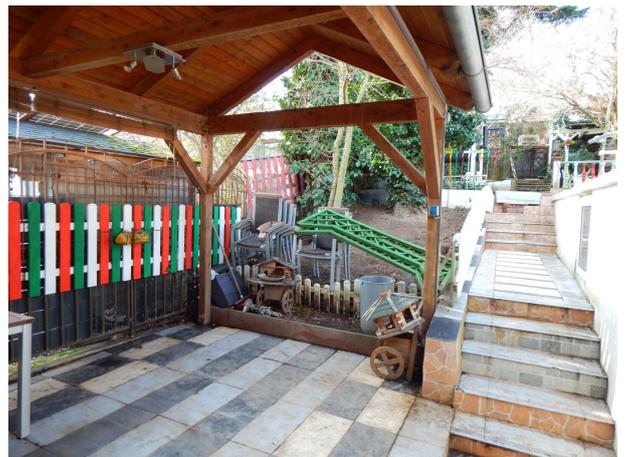
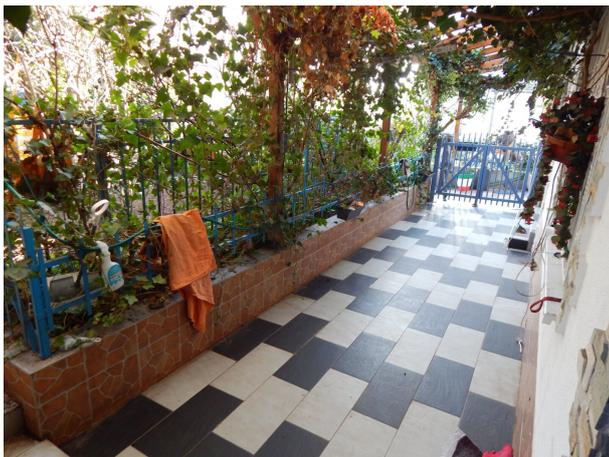










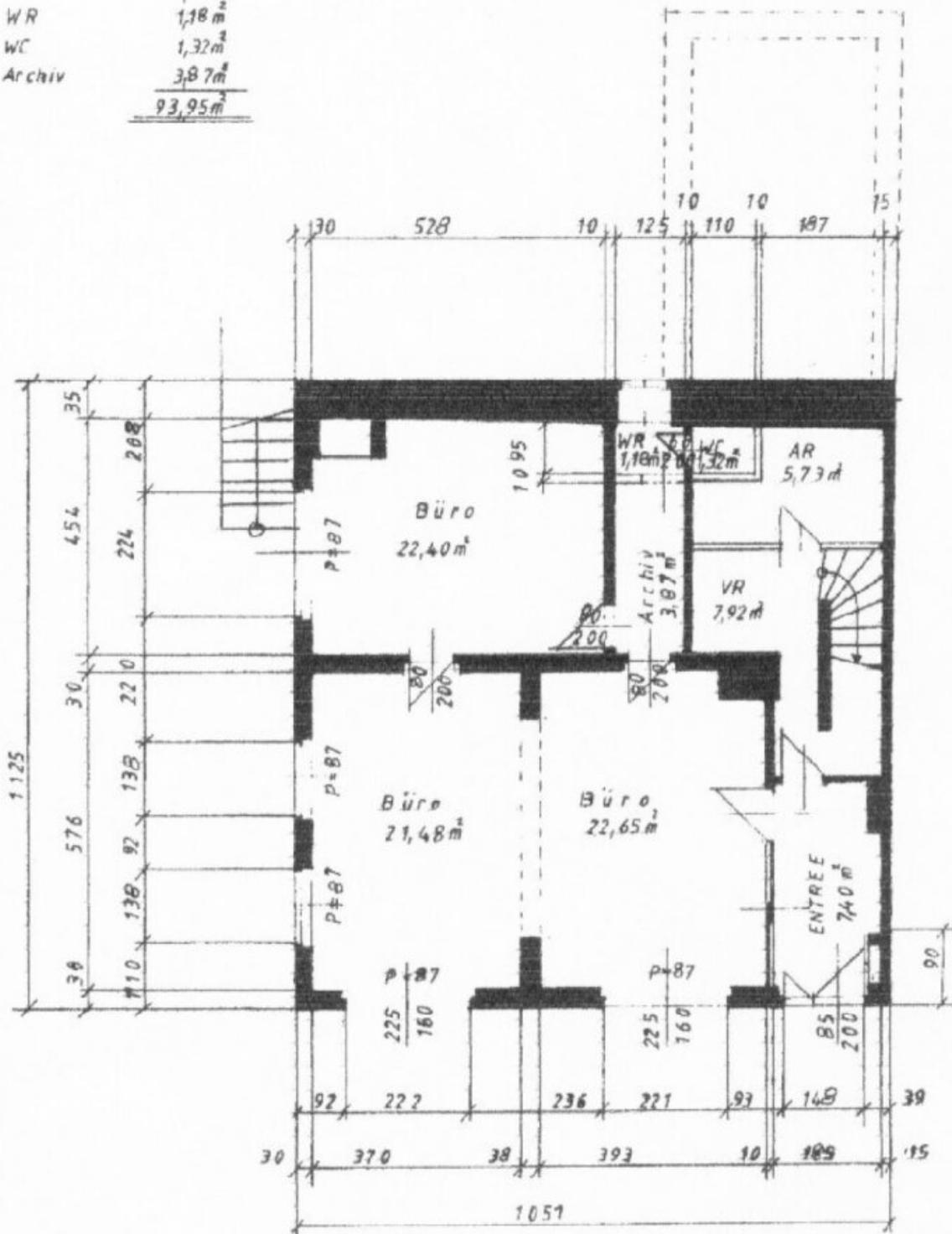






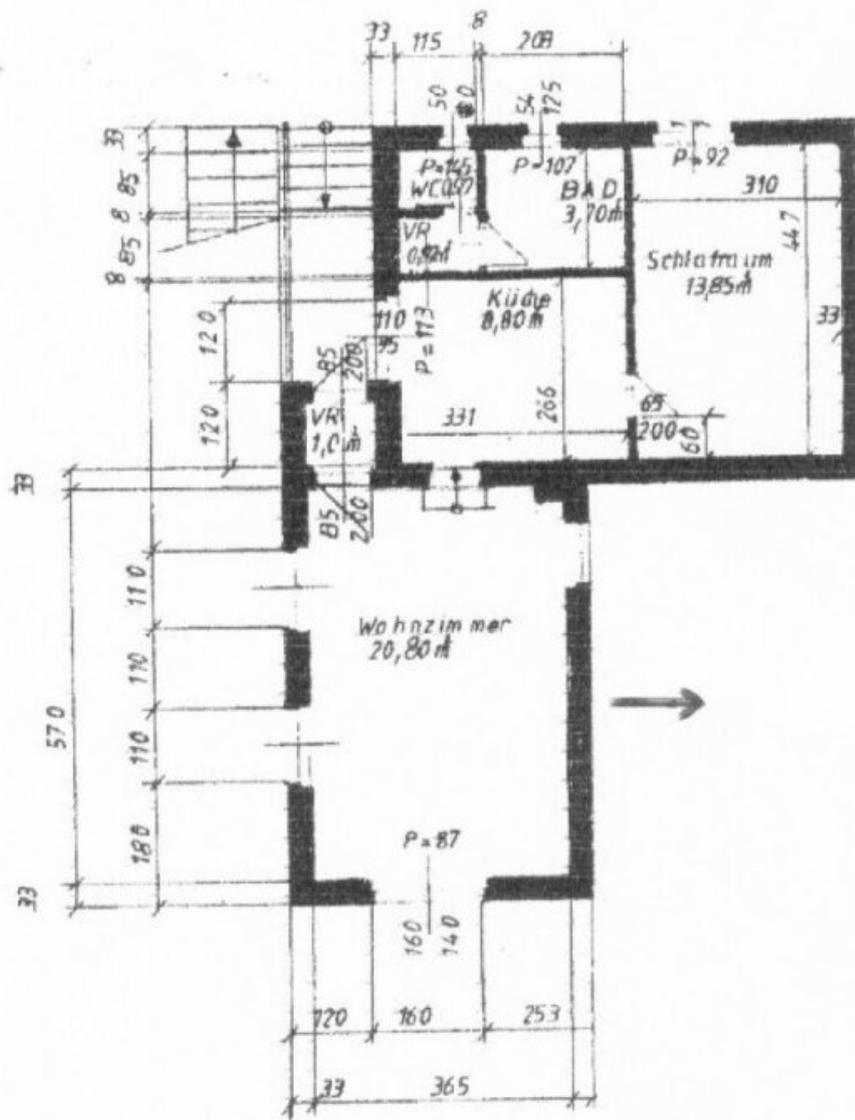
Büro	22,40 m <sup>2</sup>
Büro	21,48 m <sup>2</sup>
Büro	22,65 m <sup>2</sup>
Éntree	7,40 m <sup>2</sup>
VR	7,92 m <sup>2</sup>
AR	5,73 m <sup>2</sup>
WR	1,18 m <sup>2</sup>
WC	1,32 m <sup>2</sup>
Archiv	3,87 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>93,95 m<sup>2</sup></b>

## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS WHG. 1

Wohnzimmer	20,80 m <sup>2</sup>
Schlafraum	13,85 m <sup>2</sup>
Küche	8,80 m <sup>2</sup>
Bad	3,70 m <sup>2</sup>
WC	0,97 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,00 m <sup>2</sup>
Vorraum WC	0,97 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	50,09 m <sup>2</sup>



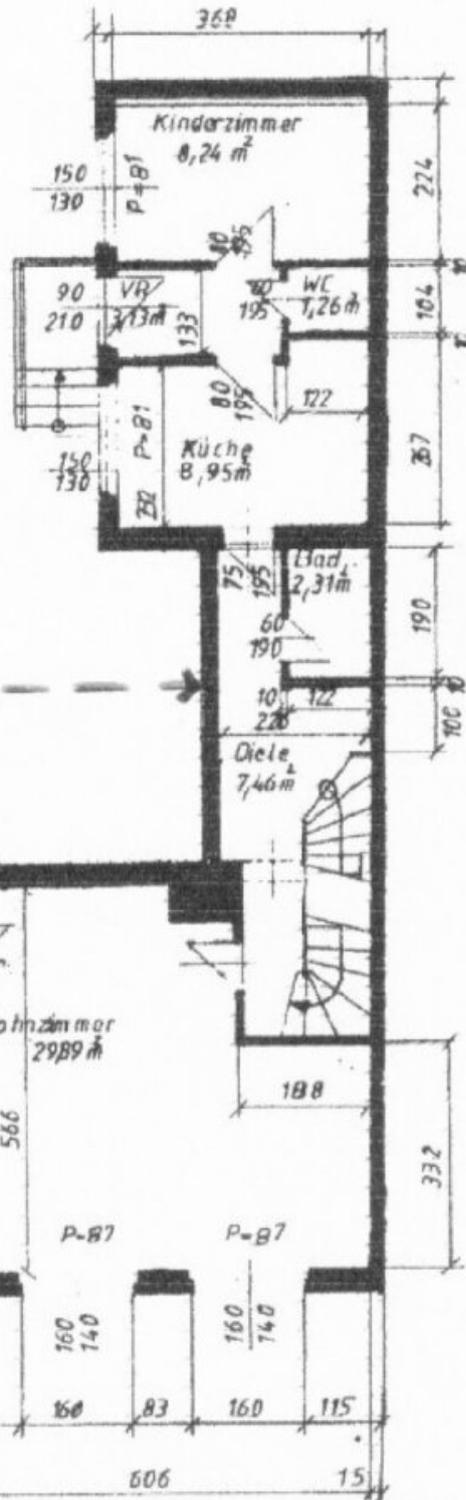
## OBERGESCHOSS WHG. 2

Wohnzimmer	29,89 m <sup>2</sup>
Küche	8,95 m <sup>2</sup>
Bad	2,31 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,24 m <sup>2</sup>
WC	1,26 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,13 m <sup>2</sup>
Diele	7,46 m <sup>2</sup>
Dachschlafraum	22,74 m <sup>2</sup>
Dachterasse	26,29 m <sup>2</sup>

-----  
110,27 m<sup>2</sup>

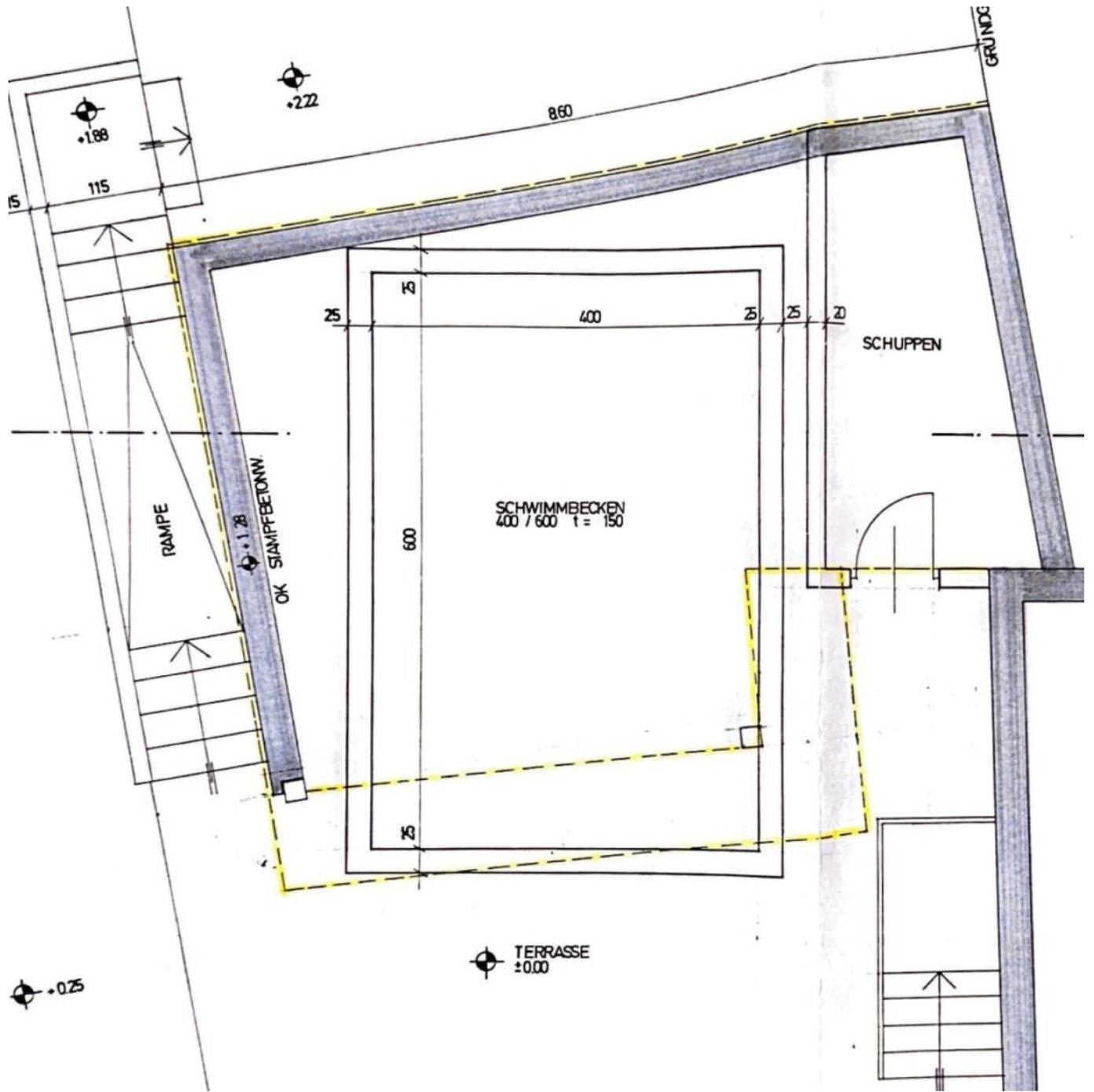
*z.B.:*  
*• kompl. Wohnung*  
*für Verkäuferin*

*Maner aufstellen* →

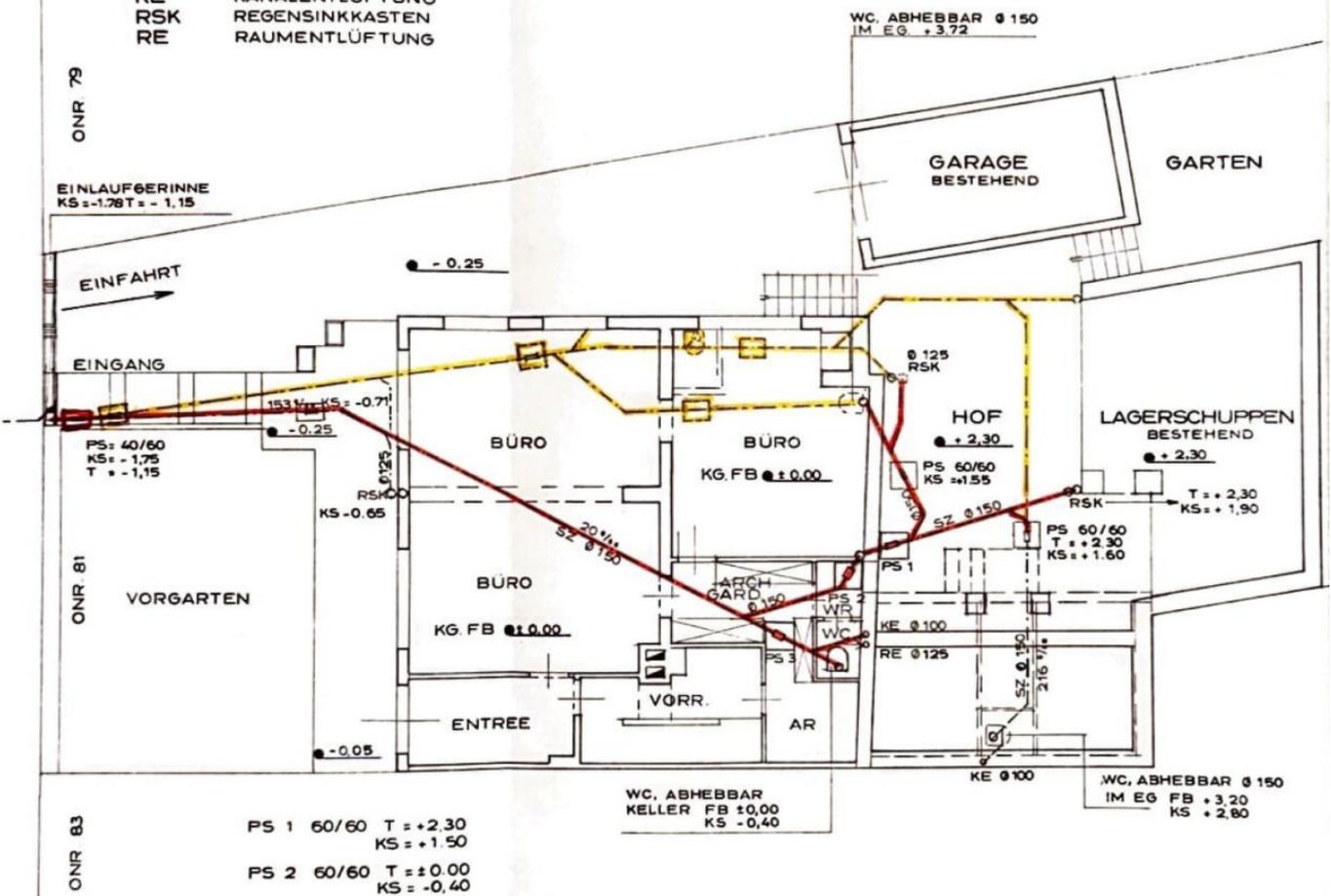


*AIBER ZUBAU*





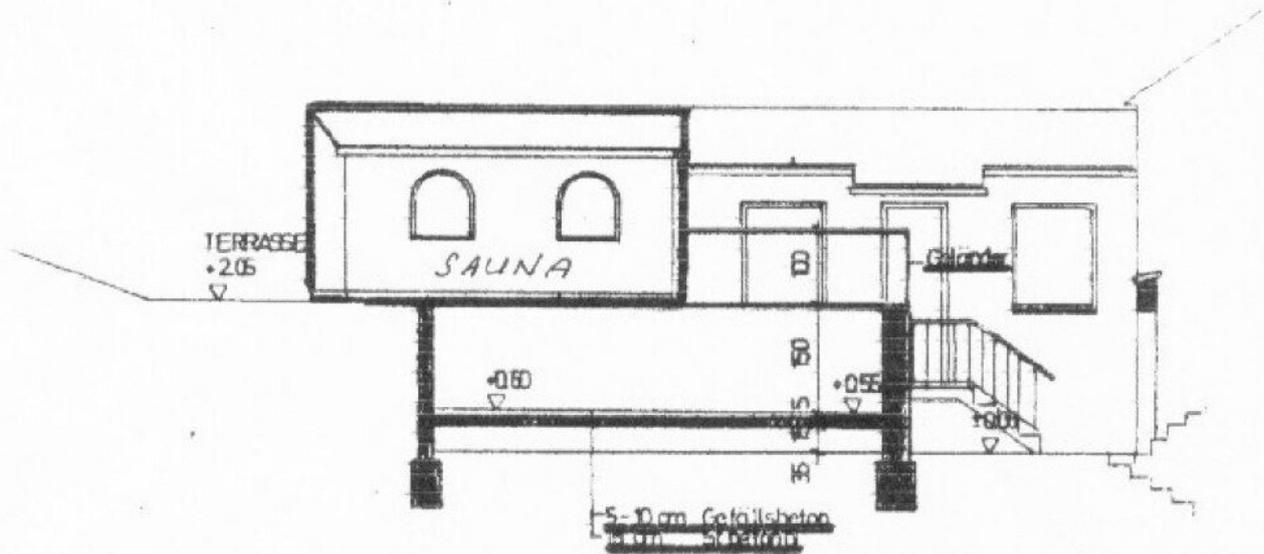
- KANAL ALT ABBRUCH
- KANAL NEUHERSTELLUNG
- T TERRAIN
- KS KANALSOHLE
- PS PUTZSCHACHT
- KE KANAENTLÜFTUNG
- RSK REGENSINKKASTEN
- RE RAUMENTLÜFTUNG



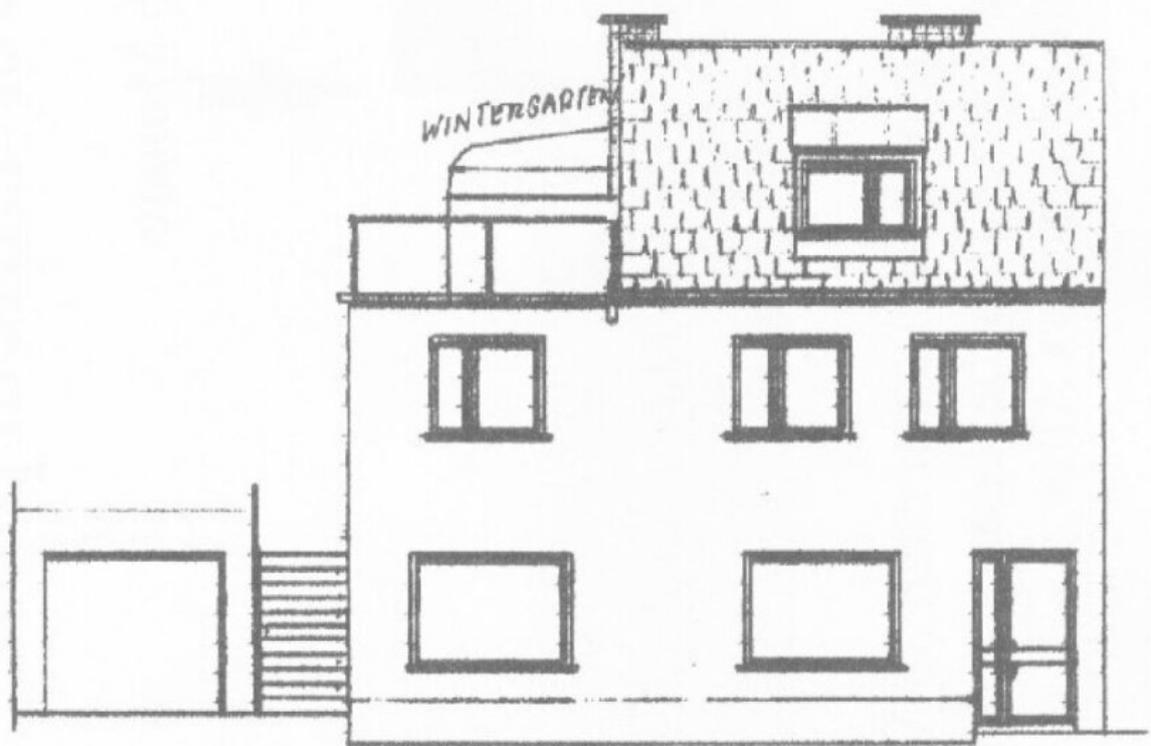
PS 1	60/60	T = +2.30
		KS = +1.50
PS 2	60/60	T = ±0.00
		KS = -0.40
PS 3	60/60	T = ±0.00
		KS = -0.45

92.02\_WR. NULL = ±0.00 KG.FB.

SCHNITT A - B  
SUDANSICHT



ANSICHT - OST



## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Pool und Sauna - Arbeiten und Wohnen möglich.

Es können auch drei Wohneinheiten geschaffen werden, da es die Möglichkeit für drei separate Eingänge gäbe.

Grund 622 m<sup>2</sup> - Wohnfläche ca. 253 m<sup>2</sup> - Dachterrasse ca. 26 m<sup>2</sup> - Pool - Sauna

Es gibt die Erdgeschoss- und zwei Obergeschossebenen mit jeweils eigenen Eingängen.

Das Haus wurde vor ca. 10 Jahren teilsaniert: Dach Erneuerung, alle Fenster auf

Thermofenster mit Rollläden getauscht, neue Gastherme der Fa. Vaillant.

Im Garten gibt es ein überdachtes Pool, eine Sauna und Abstellräume.

Man müsste noch Sanierungsarbeiten tätigen, man kann aber mit geringen Aufwand sich eine sehr schöne Wohnoase schaffen.

Perfekte Wohnlage nahe Wienerwald - Auhof Center mit Ärztezentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Lokale -

Schulen - Kindergarten - Bushaltestelle mit Anbindung zur U4-Hütteldorf usw.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.700m

Apotheke <1.300m

Klinik <4.325m

Krankenhaus <2.200m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.175m

Universität <700m

Höhere Schule <5.225m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <1.800m

Einkaufszentrum <2.425m

**Sonstige**

Geldautomat <1.450m

Bank <1.450m

Post <2.525m

Polizei <1.725m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.450m

U-Bahn <2.050m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap