

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



Wohnraum

**Objektnummer: 15480**

**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>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josephiné Zender**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

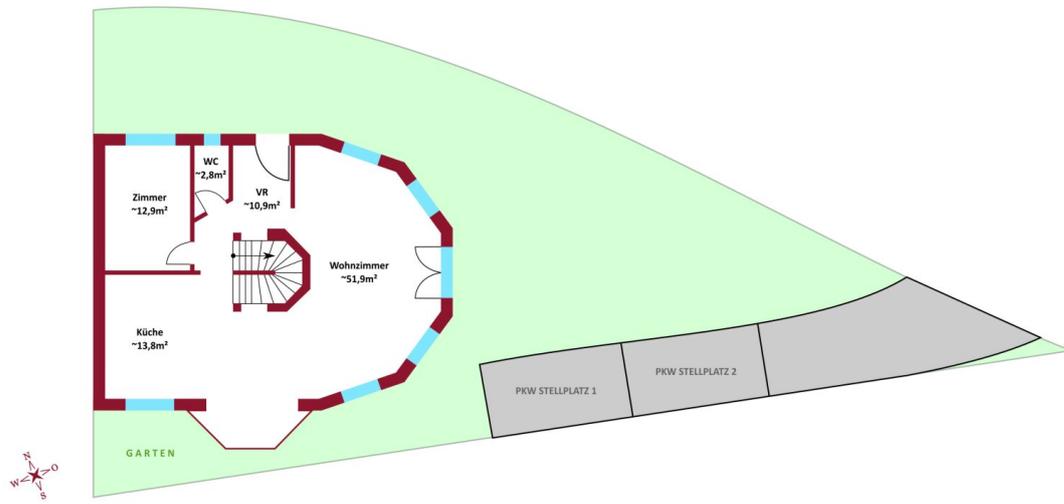
T +43 1 3709098  
H +436769400834

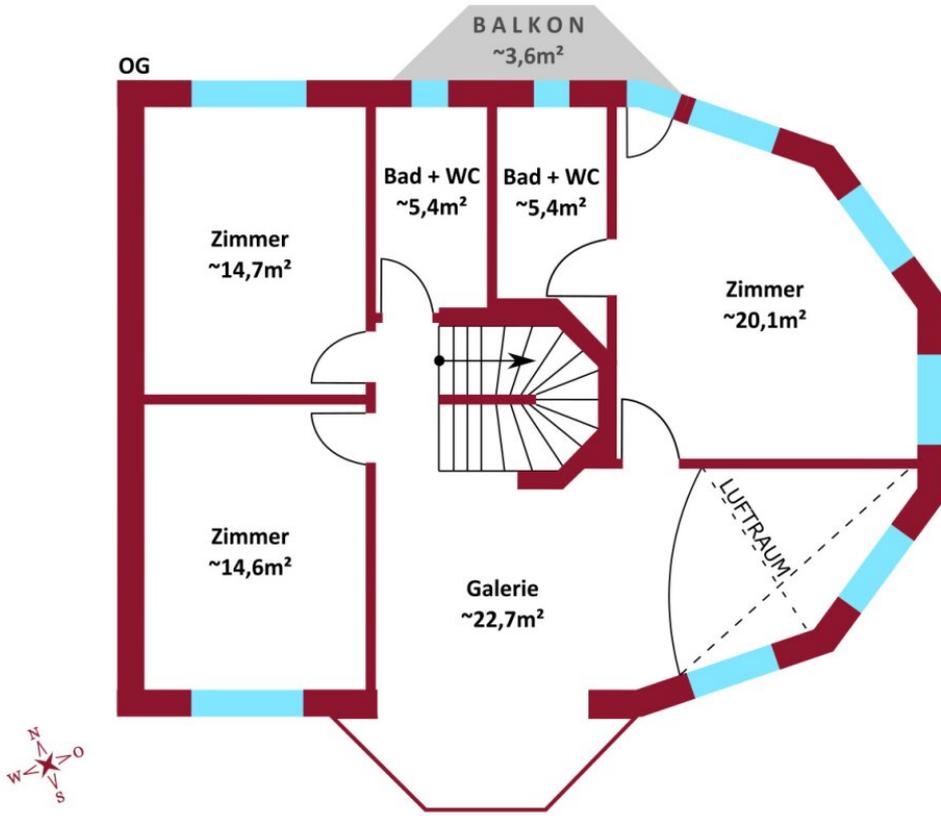


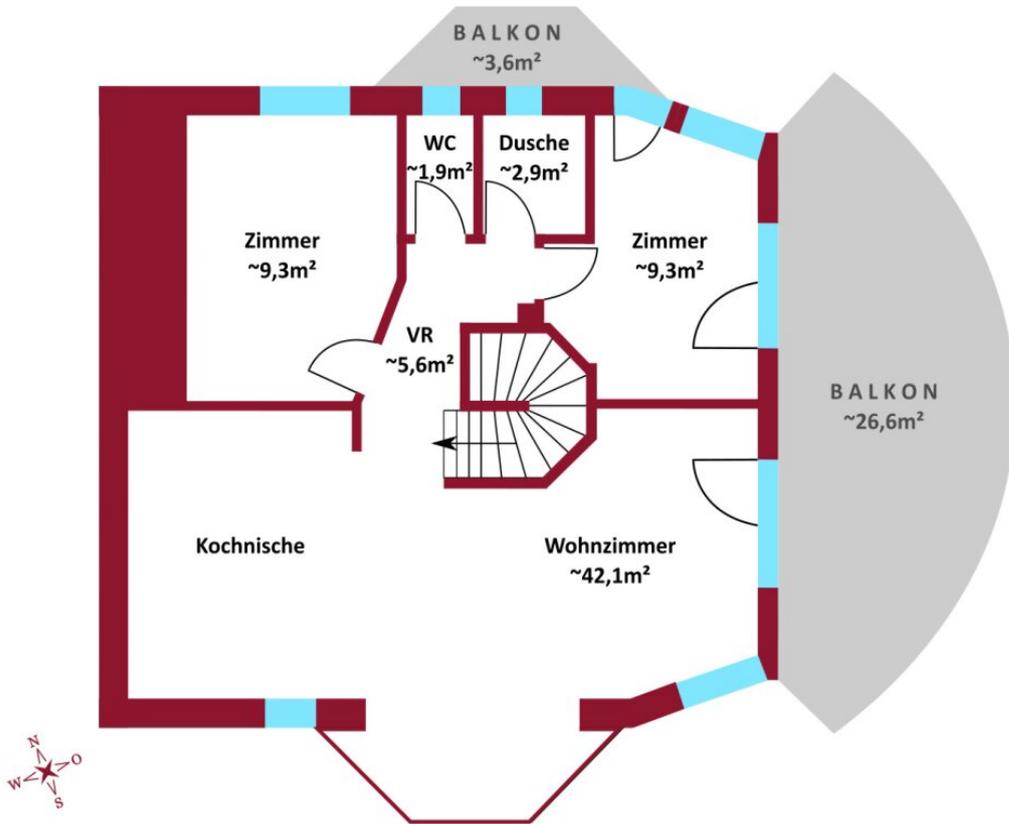


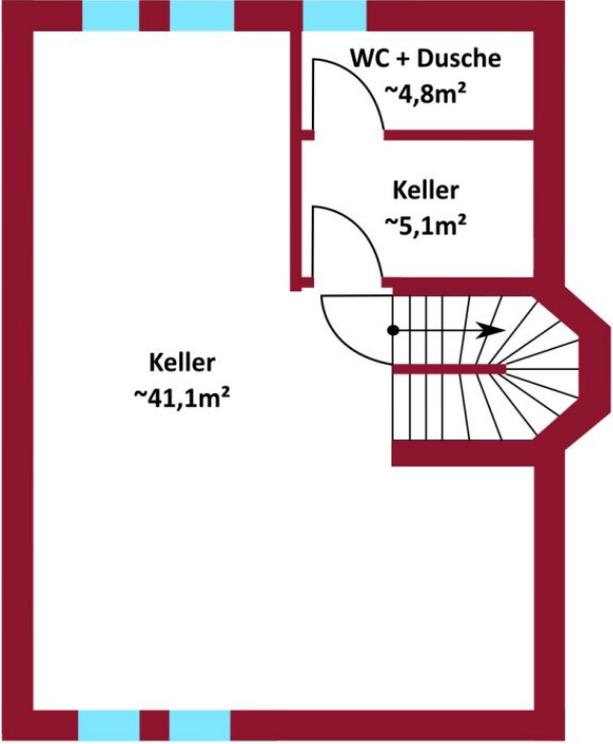












## Objektbeschreibung

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.

**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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

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