



Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Top Ausstattung, eigenem Garten, Pool & sehr guter Anbindung. Nähe Belvedere!

Einfamilienhaus · 1030 Wien

ZU VERKAUFEN

949.000 €

137 m²

Wohn-/Nutzfläche

3

Zimmer

287 m²

Grundstück

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **137 m²**

Grundstück **287 m²**

Zimmer **3**

Badezimmer **1**

Baujahr **2006**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169704**

■ Beschreibung

Dieses liebevoll gepflegte **Einfamilienhaus auf Eigengrund** befindet sich in einer ruhigen und gepflegten **Kleingartensiedlung im 3. Wiener Gemeindebezirk**. Nur wenige Minuten vom Schweizergarten und dem Wiener Hauptbahnhof entfernt.

Hier trifft die Ruhe eines privaten Gartens auf die Vorzüge der Stadt: Auf rund **138 m² Wohn- und Nutzfläche**, verteilt auf drei Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenflächen und zahlreichen Details, die das Leben besonders angenehm machen. Die Widmung ist **ganzjähriges Wohnen (Eklw)**.

Das im Jahr **2006 errichtete und 2020/21 umfassend modernisierte Haus** präsentiert sich hell, modern und ausgesprochen wohnlich. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Garten.

Ein besonderes Highlight ist die rund **32,92 m² große, überdachte Terrasse** mit moderner Lamellenpergola, integrierter LED-Beleuchtung sowie Projektor und Leinwand. Ob gemütliches Frühstück, gesellige Sommerabende oder ein Filmabend unter freiem Himmel – dieser Bereich erweitert den Wohnraum auf besondere Weise.

Der **sonnige Garten mit ca. 228 m²** bietet viel privaten Freiraum. Ein eigener **Pool mit ca. 5 m Durchmesser und 1,50 m Tiefe**, Holzdeck und Wärmepumpe macht den Außenbereich zu einer privaten Wohlfühlzone mitten in Wien.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne und Dampfdusche. Der großzügige Wohn- und Hobbykeller bietet zusätzliche Flächen für Freizeit, Arbeiten, Fitness oder individuelle Nutzung und eröffnet darüber hinaus Potenzial für eine weitere Aufwertung.

Die Immobilie wurde in den Jahren **2020/21 umfassend modernisiert**, unter anderem hinsichtlich Fassade, Dachkonstruktion, Haustechnik und Außenbereich. **Fußbodenheizung auf allen Etagen**, Klimaanlage, elektrische Außenjalousien und hochwertige Küchengeräte sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein Haus mit außergewöhnlichem Charakter – privat, modern und dennoch mitten in Wien.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Moderne Einbauküche
- Miele-Dampfgarer und LG Side-by-Side Kühlschrank
- Vorraum/Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Zugang zum Kellergeschoss

Besonderes Highlight:

Die ca. **32,92 m² große überdachte Terrasse** mit hochwertiger Lamellenpergola, integrierter LED-Beleuchtung sowie Projektor und Leinwand. Der ideale Ort für sommerliche Abende, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder einen Filmabend im eigenen Garten.

Obergeschoss

- Großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Helles Tageslichtbad

- Badewanne
- Dampfdusche
- WC
- Waschbecken

Kellergeschoss

- Großzügiger Wohn- bzw. Hobbyraum
- Separater Raum
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Vorraum und zusätzlicher Abstellraum

Der großzügige Keller ist voll nutzbar und wurde neu verflies. Je nach individuellem Bedarf bietet sich hier ausreichend Raum für **Fitness, Wellness, Sauna, Homeoffice, Hobby oder zusätzlichen Wohnbereich**. Auch der Ausbau eines weiteren Badezimmers ist optional denkbar.

Besondere Highlights

- **Eigengrund** in ruhiger Kleingartensiedlung
- Widmung: **ganzjähriges Wohnen (Eklw)**
- Sonniger Garten mit ca. **228 m²**
- Großzügige überdachte Terrasse mit ca. **32,92 m²**
- Hochwertige **Lamellenpergola mit LED-Beleuchtung**
- Integriertes **Heimkino mit Projektor und Leinwand**
- Privater **Pool (Ø ca. 5 m, Tiefe ca. 1,50 m)**
- Holzdeck rund um den Pool
- Neue Pool-Wärmepumpe aus **2020**
- **Fußbodenheizung auf allen Etagen**
- LG Dual-Inverter-Klimaanlage
- Hochwertige Einbauküche mit Miele-Dampfgarer
- LG Side-by-Side Kühlschrank
- Tageslichtbad mit **Dampfdusche und Eckbadewanne**
- Voll nutzbarer, neu verfliester Wohnkeller
- Elektrische Außenjalousien
- Fliegengitter
- SAT-Anlage
- Internetanschluss
- Umfassende Modernisierung **2020/21**
- Geeignete Dachausrichtung und Fläche für eine **PV-Anlage**
- Wärmepumpenbetrieb grundsätzlich realisierbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Hauptbahnhof und Schweizergarten in unmittelbarer Umgebung
- Straßenbahnlinie **18** in wenigen Stationen erreichbar
- Rasche Anbindung an die **A23**
- Innenstadt schnell erreichbar

Kaufpreis

Verhandlungsbasis: € 949.000,-

Betriebskosten

- Betriebskosten: ca. **€ 54,- monatlich**
- Strom und Gas: ca. **€ 220,- monatlich**

Kaufnebenkosten

- **3,5 %** Grunderwerbsteuer
- **1,1 %** Eintragungsgebühr
- **3 % + 20 % USt** Maklerprovision
- **1,5 % + 20 % USt** Vertragserrichtung
(Bemessungsgrundlage: Kaufpreis)

Text KI unterstützt generiert

Besichtigung & Kontakt

Sie möchten dieses besondere Zuhause persönlich kennenlernen?

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Josef Fuhrmann** gerne zur Verfügung.

0664 433 22 83

j.fuhrmann@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Sehr gut gelegen direkt im Herzen des 3 Bezirks

■ Ausstattung

Abstellraum	Fernblick	Gartennutzung	Haustiere erlaubt	Kabel/Sat-TV	Keller	Neubau
teilmöbliert	vollerschlossen	WG-geeignet				

■ Weitere Details

Bezirk	Wien	Gartenfläche	228 m ²
Stadtbezirk	3. Landstraße	Wohneinheiten	1
Lage	W Osten	Heizart	Öl
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	49 €	Bodenbelag	Fliesen, Stein
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	49 €	Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	49 €	Küche	Komplett
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.	Fenster-Material	Kunststoff/Alu

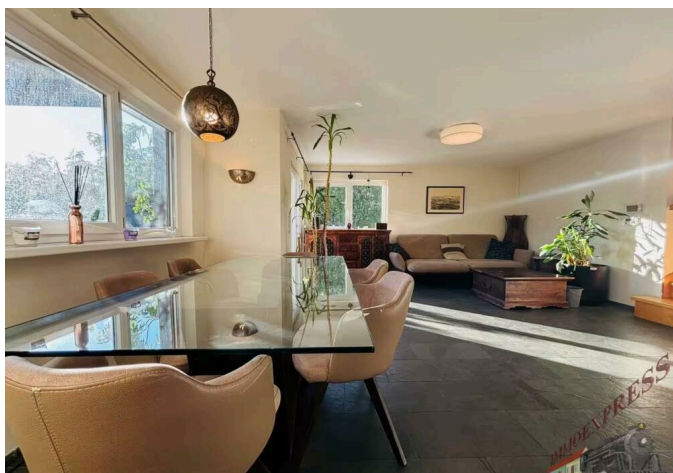
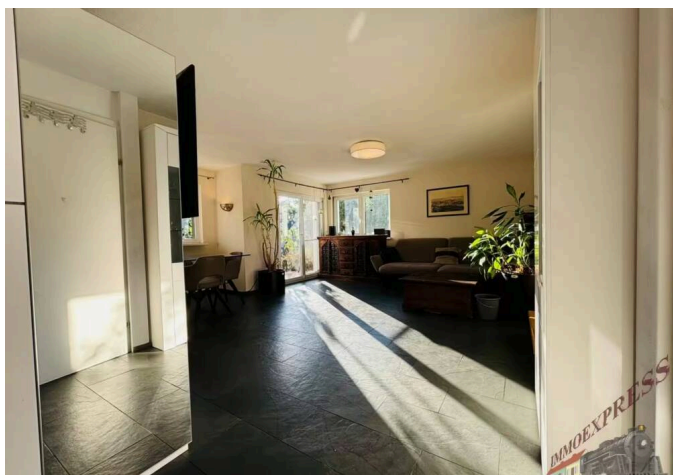
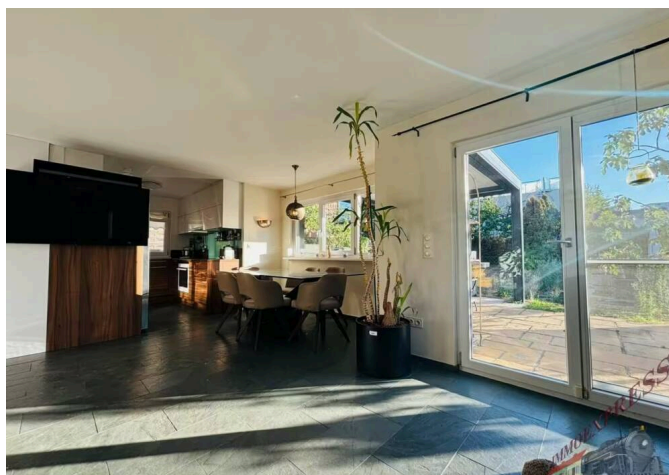
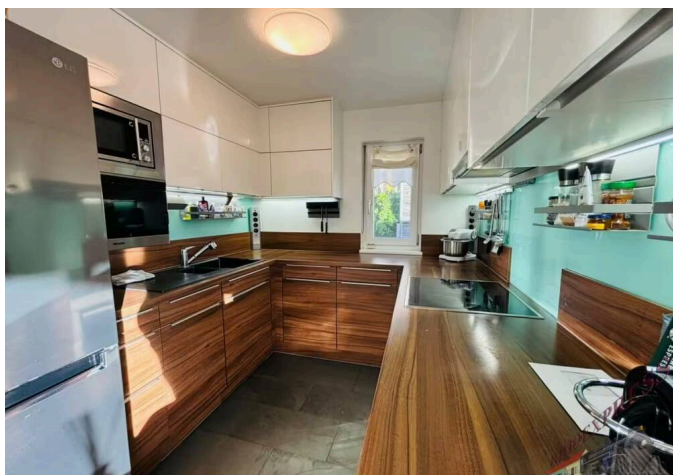
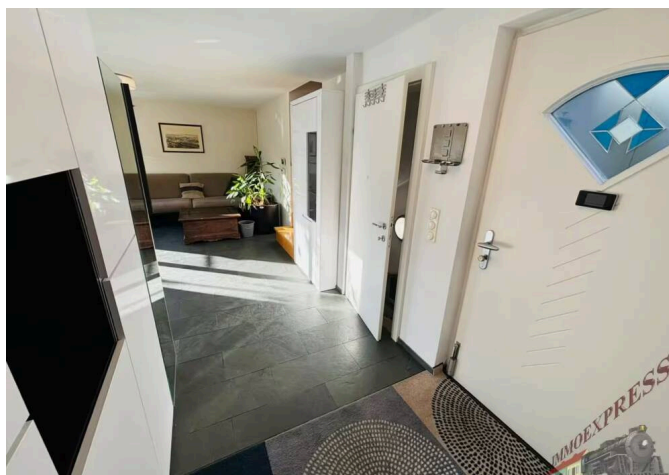
Hinweise zu den Preisen	fix
Wohnfläche	137,5 m²
Gesamtfläche	137,5 m²
Separate WCs	1
Terrassenfläche	32,92 m²
Anzahl Stellplätze	1

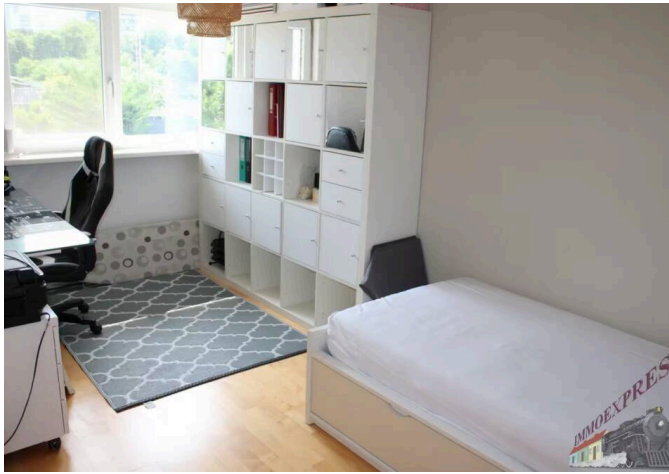
Türen	Kunststoff
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Verfügbar ab	Ab sofort

■ Energieausweis

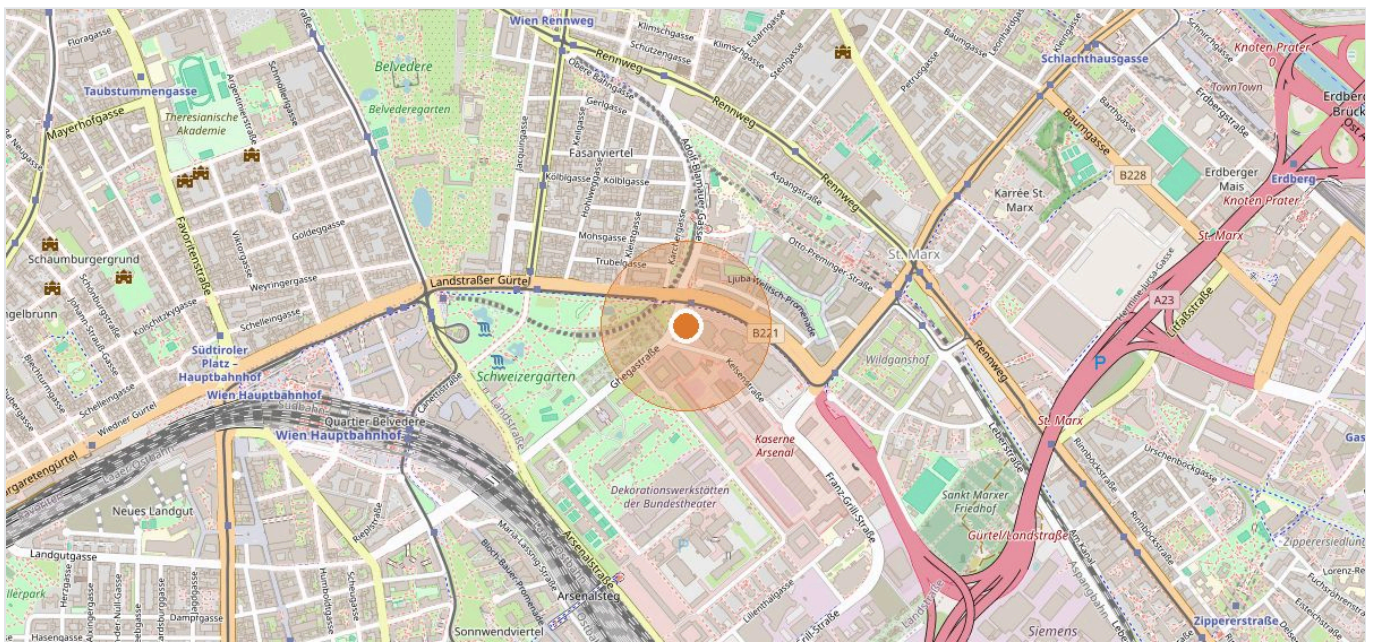
Energieklasse	E
---------------	----------

■ Impressionen





■ Lage



1030 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Josef Fuhrmann

Mobil +43 664 43 32 283

E-Mail j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=321827>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.