

1210 WIEN - GROSSES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER WOHLNLAG - 170 M²

Grundstücksgröße (m²): 535

Wohnnutzfläche (m²): 170

Bezug ab: sofort möglich

Heizung: Gaszentralheizung

HWB (kWh/m²/Jahr): 109,6

fGEE: 1,65

Preis (€): 749000

Im 21. Bezirk, in einer absolut ruhigen und verkehrsberuhigten Wohngegend, befindet sich dieses charmante und in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus auf einem gepflegten Eigengrund mit einer Fläche von 535 m².

Das ursprünglich 1964 errichtete Haus wurde in den Jahren 2012 bis 2016 umfassend saniert und erweitert. Dabei wurde großer Wert auf die Erhaltung des wohnlichen und einladenden Ambientes gelegt. Unter anderem wurden Wärmeschutzfassade, neue dreifachisolierte Fenster, Sanitärraum im Erdgeschoss sowie die Wohnnutzfläche selbst erneuert und erweitert. Auch eine großzügige, überdachte Terrasse wurde erneuert.

Weiters wurde das gesamte Obergeschoß (auch Dachausbau samt Dachdeckung) in den Jahren 2019 bis 2023 erweitert und erneuert. In diesen Jahren wurde ebenfalls der Gartenbereich neugestaltet. Neue Einfriedungen, gepflegte Rasenflächen, Wege mit solarbetriebenen Leuchtelementen und zahlreiche Bepflanzung verleihen dem Außenbereich eine angenehme Atmosphäre – die Sommerfotos vermitteln davon einen schönen Eindruck.

Der Zugang zum Haus kann wahlweise über den Garten oder nahezu vollständig überdacht über die Garage und die Terrasse erfolgen. Die rund 23 m² große Terrasse ist vollständig überdacht und kann so über weite Teile des Jahres als erweiterter Wohn- und Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein zentraler Vorraum mit Garderobe, ein geräumiges Wohnzimmer mit etwa 35 m² und integriertem Essbereich sowie offener Einbauküche, ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns unter 02262 61213 oder besuchen Sie unsere [Website](#).

Das Obergeschoss erschließt sich über einen großzügigen Vorraum. Von hier gelangt man in einen besonders großen Wohnraum mit rund 54 m², der durch den Dachausbau neu entstanden ist und über eine Fußbodenheizung verfügt. Der Blick in den eigenen Garten und das umgebende Grün schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Aufgrund der günstigen Fensteranordnung besteht die Möglichkeit, diesen Raum in zwei getrennte Wohnräume zu unterteilen. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit etwa 15,75 m² sowie ein kleiner Sanitärraum mit WC zur Verfügung. Verkleidete Dachbodenräume bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist teilweise unterkellert, der etwa 20 m² große Keller ist nur als Lagerraum nutzbar. Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in sehr gutem Zustand, ist sofort bewohnbar und vermittelt einen soliden, gepflegten Eindruck mit viel Wohnqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, im Wohnzimmer sorgt zusätzlich ein Kaminofen für Behaglichkeit.

In wenigen Gehminuten sind die Buslinien 27A, 28A, 29A und 31A (Station Sorgenthalgasse) erreichbar, die rasche Verbindungen zu Straßenbahn und U-Bahn bieten – etwa in sechs Minuten zur U1 Kagraner Platz oder in vier Minuten zur S-Bahn-Station Siemensstraße. Auch die S-Bahn ist nur etwa einen Kilometer entfernt und über den Radweg gut erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte sowie Cafés, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Sportanlagen. Das Krankenhaus Nord, die Siemens-Zentrale und das Quartier TwentyOne sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!