

Oberlaa: Traum-Einfamilienhaus

Objekt: FI - 581 • Radnitzkygasse 25 • 1100 Wien



Daten im Überblick

ImmoNr	FI - 581
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Unterkellert	Nein
Befeuerung	Luft Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Bodenbelag	Parkett
Wohnfläche.	ca. 197 m ²
Nutzfläche	ca. 212 m ²
Fläche Terrassen	ca. 31 m ²
Fläche Balkon	ca. 10 m ²
Grundstücksgröße	ca. 467 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC	2
Straße	Radnitzkygasse
Hausnummer	25
PLZ	1100
Ort	Wien
Land	Österreich
Kaufpreis	1.290.000,00 €
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Heizwärmebedarf	33,5 kWh/(m ² a)
Heizwärmebedarf	B
fGEE	0,8
fGEE	A

Beschreibung

Ein Familiensitz voller Komfort und Lebensqualität!

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus liegt in idyllischer Lage. Natur und städtische Lage sind hier perfekt kombiniert. Großzügige Raumaufteilung und geschmackvolles Ambiente bieten einer Familie viel Platz zum Wohlfühlen und Arbeiten unter einem Dach. Insgesamt drei gleich große Kinderzimmer stehen zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen Schrankraum en suite.

Eines der vielen Highlights dieser Immobilie ist das lichtdurchflutete Atelier mit zwei Terrassen im Dachgeschoß, das kreative Entfaltung und inspirierende Momente verspricht. Unzählige Möglichkeiten der Nutzung bieten sich für diesen einzigartigen Raum an: Office, Wellness (Anschlüsse für Sauna vorhanden), Fitnessbereich, Heimkino, ... Klimaanlage im DG vorhanden!

Der große Garten lädt zu unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten ein - ob für entspannte Stunden im Freien, Spielmöglichkeiten für die Kinder, Gemüsegarten oder Pool Landschaft.

Die ruhige Wohngegend verfügt über zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten in der Natur.

Lage

Oberlaa ist ein attraktiver Wohnort: Oberlaa profitiert von einer Vielzahl an Freizeit- und Wellnessangeboten. Der Liesingbach, Therme Wien, Radwege bieten Lebensqualität. Ebenso wie die perfekte Anbindung mit der U-Bahn U1. Auch mit dem Auto sind Sie über die A23, A2, S1 schnell in alle Richtungen an den Verkehr angebunden.

Ausstattung Beschreibung

Zahlreiche bodentiefe Fenster machen den gesamten Wohnraum lichtdurchflutet und der Garten ist vom gesamten Wohnraum aus einsehbar und erreichbar. Das Zentrum für Familien ist der weitläufige Wohn- und Essbereich inklusive der dazu offen angelegten Küche. Die moderne, hochwertige Tischlerküche ist überkomplett mit allen Elektrogeräten (Miele) ausgestattet. Ein großes Plus: Sämtliche fix mit dem Haus verbundenen Einbauschränke - Tischler Maßarbeiten - verbleiben im Haus. Beheizt wird mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung. Die Video-Alarmanlage sorgt für Sicherheit. Internet-Glasfaserleitung ist vorhanden.

- RAUMAUFTEILUNG -

Die Immobilie ist bequem ebenerdig und trockenen Fußes über das Carport zu begehen.

EG

- Eingangsbereich inkl. Garderobe mit Maß-Einbauschränken
- Gäste WC
- Waschküche/Wäscheraum
- Küche inkl. Ausgang in den Garten
- Wohn-Essbereich inkl. Ausgang auf Terrasse und Garten
- Aufgang in das OG

OG

- Elternschlafzimmer inkl. voll ausgestatteten Schrankraum en suite
- drei gleich große Kinderzimmer
- großes Familienbad inkl. Wanne, Walk-In Dusche und Doppelwaschtisch
- WC
- Aufgang in das Atelier/DG

ATELIER/DG

- Loftartiger Raum für Fitness, Sauna, Home Office, Hobby, Heim Kino
- Dachterrassen mit beeindruckendem Ausblick
- Klimaanlage!

- NEU im Garten

soeben Fertiggestellt wurde eine Aussenküche und eine Aussensauna

Der außenliegende Technik-/Einlagerungsraum ist straßenseitig zu begehen. Heizung, Technik und weitere Stauraum für Gartengeräte etc.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 1.290.000,-

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbuchseintragungsgebühr..... 1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen

Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung
des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für
Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Ostansicht



Strassenansicht



Strassenansicht



Gartenansicht



Carport



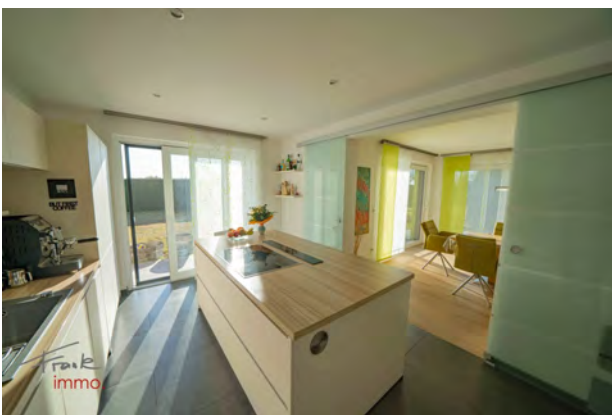
Garten



Vorzimmer



Aufgang OG



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bad



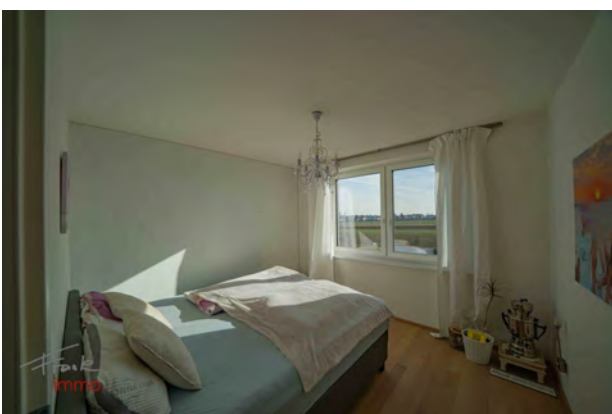
Bad



Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3



WC OG



GästeWC



Dachgeschoss



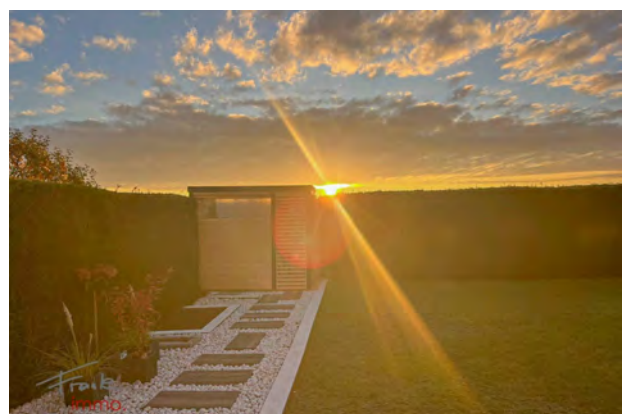
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Sauna



Sauna



Sauna



Ostausblick



Sauna



Sauna

Grundriss



Plan EG

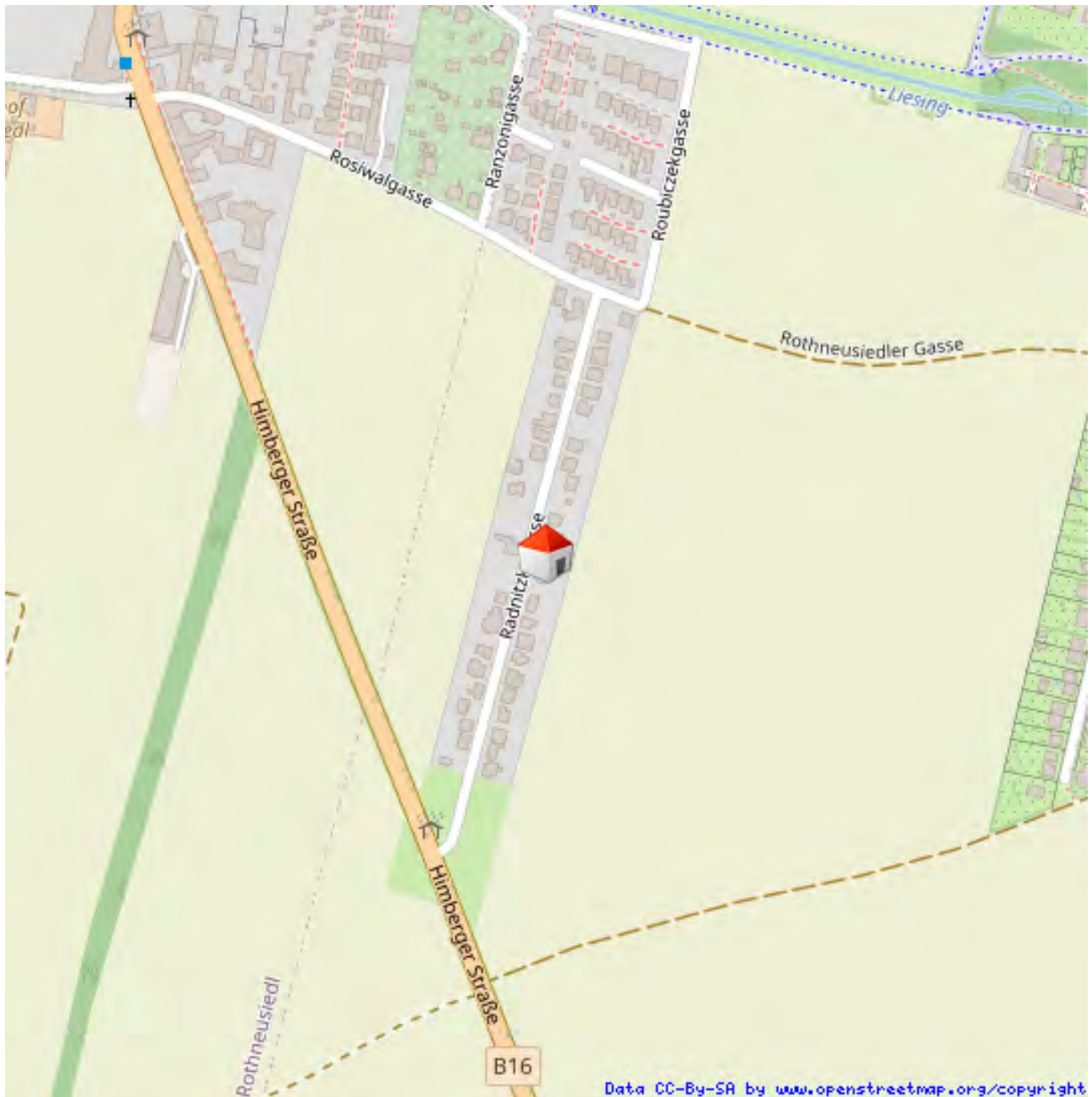


Plan OG



Plan DG

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankgroup.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.