

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



Familienidylle Nähe Mühlwasser - Einfamilienhaus mit Terrasse, Wohnkeller, Garage & südseitigem Garten

1220 Wien

Nähe: Nähe Mühlwasser/U2 Station Hardeggasse/Donauspital

**ECKDATEN**

Objektnummer 7028

Grundstücksfläche	ca. 445 m ²
Wohnfläche	ca. 126,55 m ²
Nutzfläche	ca. 215,27 m ²
Beziehbar	nach Rücksprache
Baujahr	1996
Zimmeranzahl	5
Kellerfläche	ca. 64 m ²
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 27,25 m ²
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	08.07.2034
fGee	1,17
HWB	64 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

Fliesen
Laminat
Zentralheizung
Einbauküche
Garage
Parkplatz
Massiv

KAUF

Kaufpreis 930.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at



Familienidylle Nähe Mühlwasser - Einfamilienhaus mit Terrasse, Wohnkeller, Garage & südseitigem Garten

1220 Wien

Nähe: Nähe Mühlwasser/U2 Station Hardeggasse/Donauspital

Zum Verkauf gelangt ein charmantes ca. 126,55m² Einfamilienhaus Bj. 1996 mit südseitiger Terrasse (ca.27m²), Wohnkeller (ca. 64m²), Garage (ca. 16,20m²) sowie schönem, ebenen Garten in bester Grünruhelage Nähe Mühlwasser.

Das Objekt ist südseitig ausgerichtet und in Massiv-Bauweise auf ca. 64m² Vollkeller errichtet.

AUFTEILUNG

EG: Diele (10,08m²) mit Garderobe sowie Stiegenaufgang ins OG u. UG, großzügiger Wohn-Essbereich (ca. 35,36 m²) mit Kaminanschluss, sowie Zugang auf die 27,25m² Südterrasse, DAN-Vollholz-Einbauküche mit Essbereich u. Speisekammer, sowie ein separates WC.

OG: Vorraum, drei geräumige Schlafzimmer (ca. 16,98m², 15,52m² & 14,69m²), Fliesenbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC & Doppelwaschbecken, Aufgang zum ausbaubaren Dach- bzw. Spitzboden.

Keller: beheizbarer Wohnkeller komplett mit Laminatboden ausgestattet, Vorraum mit Stiegenabgang, Gästezimmer (ca. 17,86m²) mit Gartenzugang, geräumiger ca. 25m² Wellness-, Hobby- oder Spielraum, Heizungsraum mit Viessmann-Gaszentralheizung mit Warmwasserpufferspeicher, Waschküche u. Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung u. Dusche.

Garage: Die Garage (ca. 16,2m²) mit elektrischem Einfahrtstor ist gartenseitig begehbar.

AUSSTATTUNG

Laminat-, u. Fliesenböden, Viessman-Gaszentralheizung mit Warmwasserpufferspeicher, Kaminanschluss im WZ, DAN-Einbauküche mit Vollholzfronten, Klimaanlage im SZ derzeit nicht im Einsatz, Videogegensprechanlage, Garage und 2 zusätzliche Autoabstellplätze, Holz-Isolierglasfenster 2-fach Verglasung, Zugtreppe in begehbaren Spitz- bzw. Dachboden (ca. 15m²), Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung. Dusche im Keller bzw. Geräteraum, begrünte Außenfassade mit Efeu.

Massivbauweise = RASTRA® ist ein Formsystem aus THASTYRON®, einem Leichtbeton, der als verlorene Form für ein Netzwerk aus (bewehrtem) Beton dient, das beim Ausgießen im Inneren entsteht und dem RASTRA® System, die hohe Tragfähigkeit als Wandbaustoff verleiht. THASTYRON® bietet exzellente bauphysikalische Eigenschaften: hohe Wärmeisolierung, Schallabsorption, Feuerfestigkeit, Frostbeständigkeit, geringen Dampfdiffusionswiderstand; alles in einem Element, leicht zu hantieren und mit geringem Gewicht

INFRASTRUKTUR

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung (6 Gehminuten oder mit den Autobuslinien 92A, 95A & 96A Richtung zur U2 Station Hardeggasse oder zur Straßenbahnlinie 25 Richtung U1 Kagran) seine Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Katholische VS-Hardeggasse VS-Aspern, -Wulzendorfstraße, Langobardenstraße u. -Oberndorfstraße, Bundesreal-Gymnasium Heustadelgasse, MS-Langobardenstraße, Donauspital, Ärztezentren, Spar-, Billa, Hofer u. Donauzentrum), sowie seine zahlreichen u. vielseitigen Natur- u. Freizeitparadiese wie Mühlwasser, Alte Naufahrt, Donauinsel, Alte Donau, Nationalpark Donau-Auen "Lobau", und mehrere Reitställe) laden zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Fahrradfahren, Spaziergänge u. Laufen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft lädt das Mühlwasser zum Spazieren und Verweilen ein und sorgt für zusätzlichen Entspannungs- u. Erholungswert.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Kontaktdaten sowie Post- bzw. Firmenanschrift beantwortet werden können!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222
f +4313422211
e ap@fhi.at
www.fhi.at

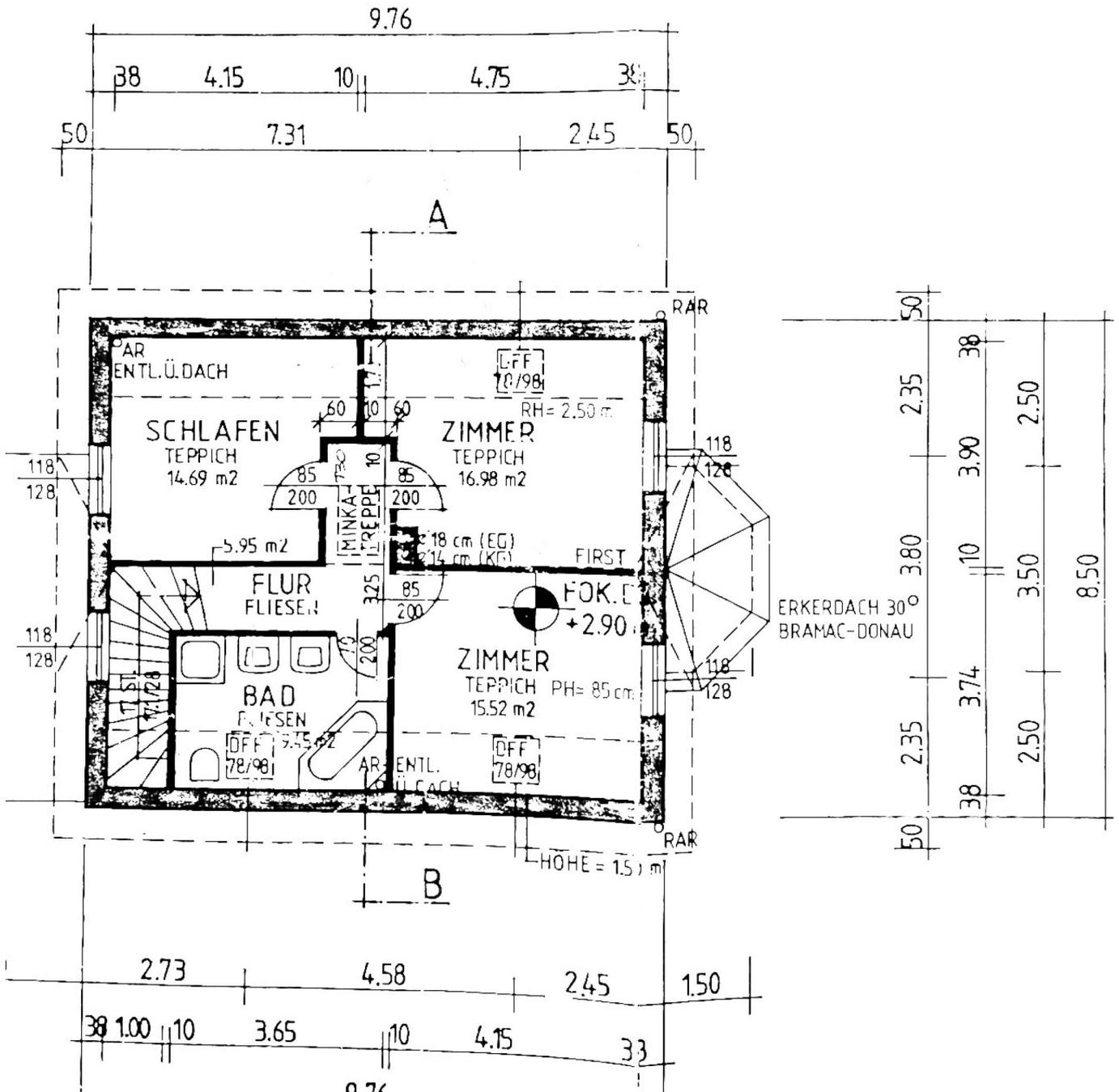
Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20
e ap@fhi.at
w www.fhi.at





FHI - Real Estate

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



WESTANSICHT



FHI - Real Estate

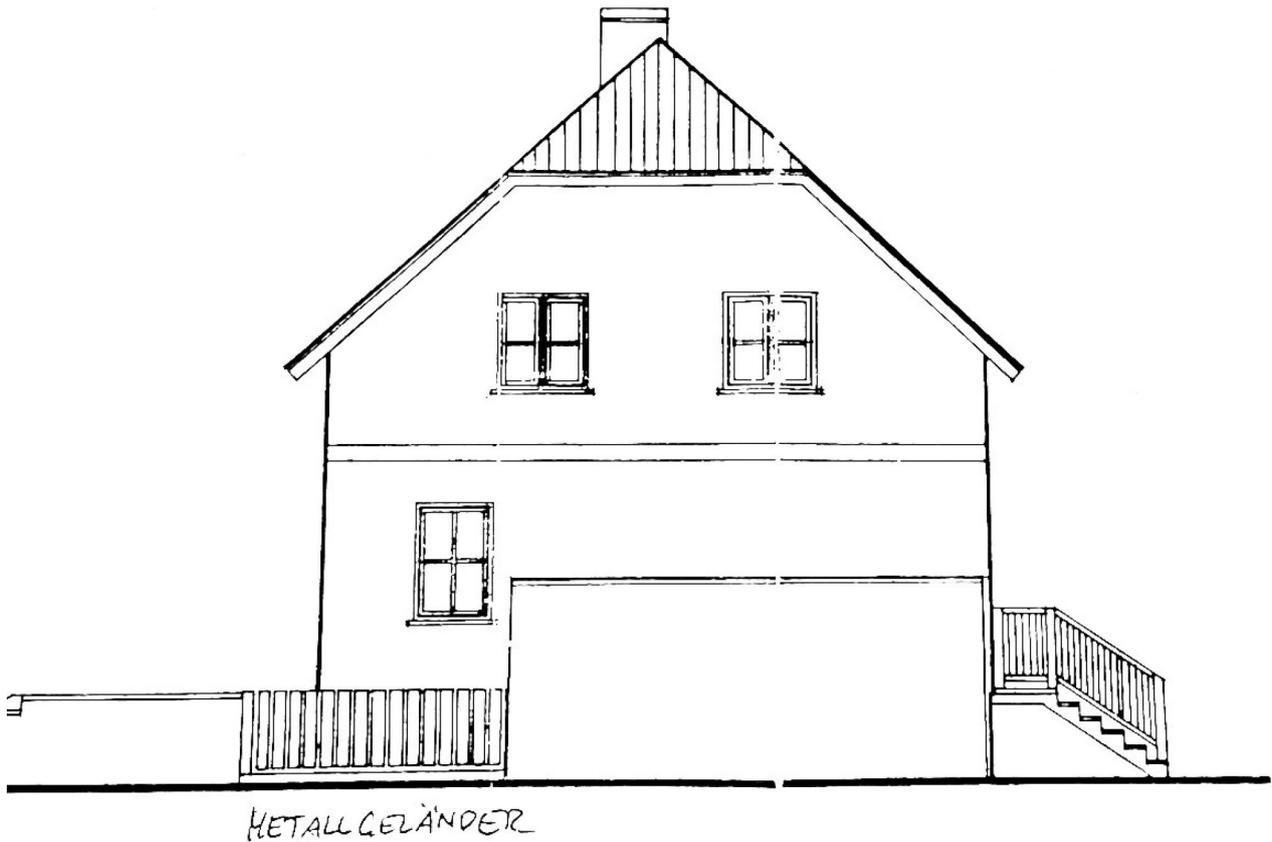
t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



OSTANSICHT



FHI - Real Estate

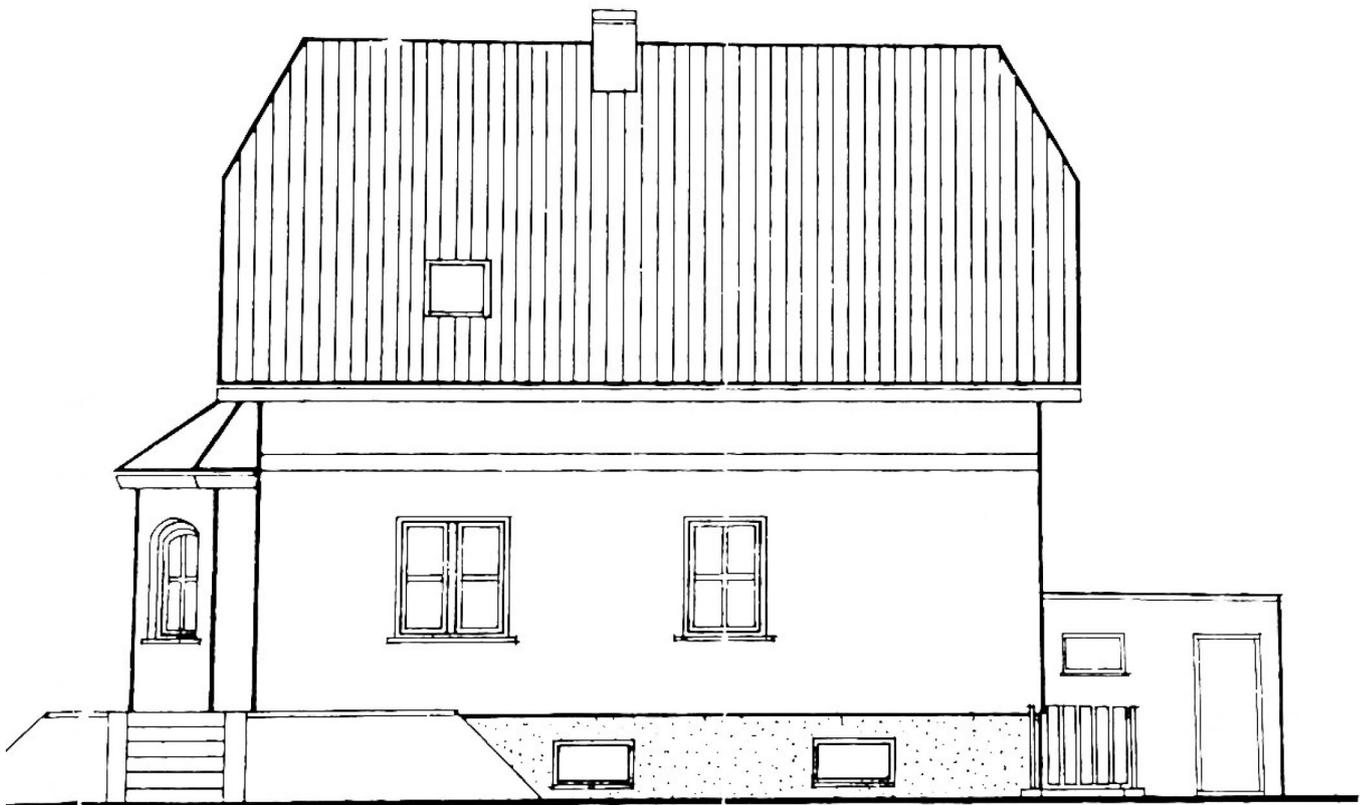
t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



SÜDANSICHT



FHI - Real Estate

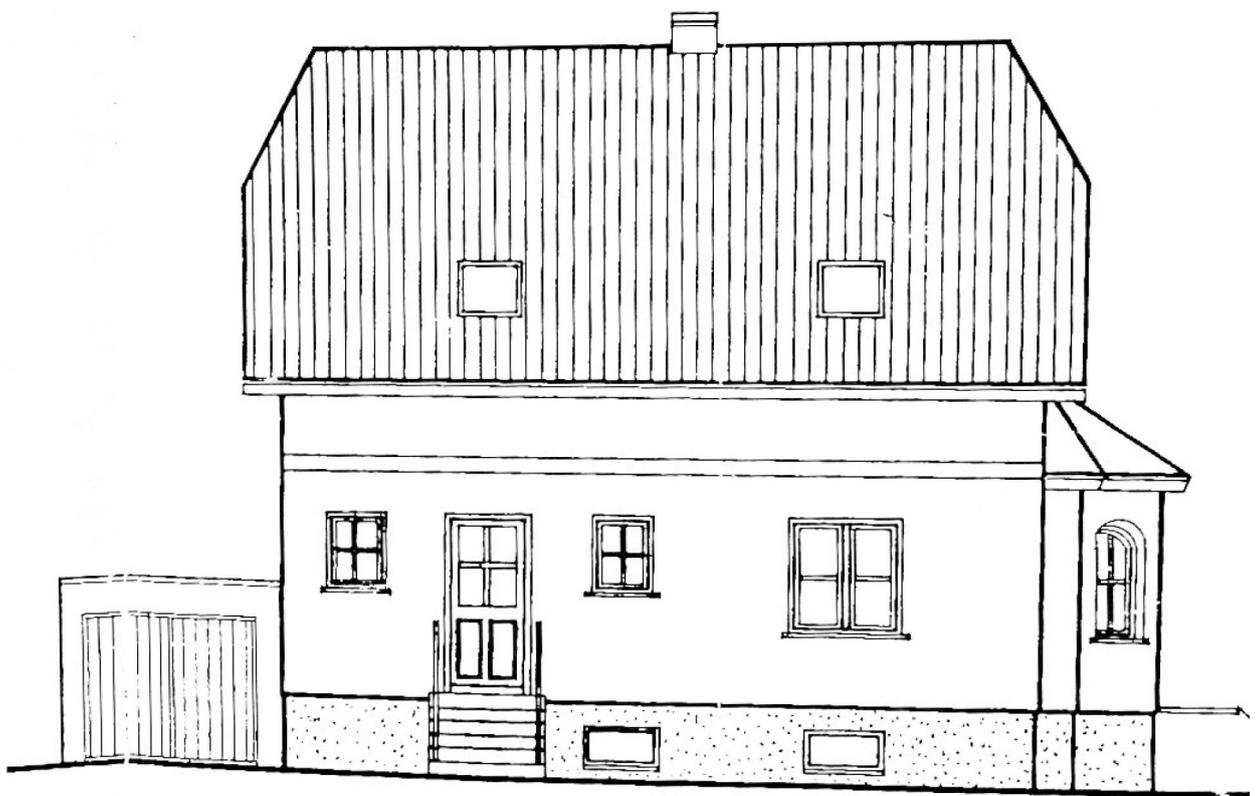
t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at



EINFRIEDUNG-STRASSE



NORDANSICHT (STRASSE)



① FUNDAMENTPLATTE

Zementestrich	5,00 cm
PAE-Folie	
Styropor; EPS-F	4,00 cm
Fund.-Platte	25,00 cm
Rollierung	25,00 cm
	<u>59,00 cm</u>

k-Wert=0,76W/m2K

② AUSSENWAND KG.

Kalk-Zementputz	1,50 cm
RASTRA-Element	25,00 cm
Vertikalisolierung mit Isolierschutz	

③ DECKE ÜBER KG.

Belag	1,00 cm
Zementestrich	5,00 cm
TEL-TDPL 35/30	3,00 cm
EPS-F	5,00 cm
ST-Betondecke	20,00 cm
	<u>34,00 cm</u>

k-Wert=0.39W/m2K

④ AUSSENWAND EG., DG.

Kalk-Gipsputz	1,50 cm
RASTRA-Element	38,00 cm
Kalk-Zementputz	2,00 cm
Silikatputz	0,50 cm
	<u>42,00 cm</u>

k-Wert=0,33W/m2K

⑤ DECKE ÜBER EG.

Belag	1,00 cm
Zementestrich	5,00 cm
TEL-TDPL 35/30	3,00 cm
ST-Betondecke	20,00 cm
	<u>29,00 cm</u>

⑥ DACHSCHRÄGE DG.
+ DECKE ÜBER ERKER

Bramac-Donaudachsteine	
Lattung 3/5	3,00 cm
Konterlattung 5/8	5,00 cm
Schalung	2,00 cm
Sparren 5/16 mit TEL-UNI 16	16,00 cm
Klemmfilz ZW 5/85/115	5,00 cm
Dampfbremse: HYGRODIODE	
Lattung 3/5	3,00 cm
2xGKF 15 mm	3,00 cm

k-Wert=0,19W/m2K

⑦ ZANGENDECKE DG.

EPV-Platten	5,00 cm
Schalung	2,00 cm
Zangen 5/20 mit 2xWDF 10	10,00 cm
Dampfbremse: HYGRODIODE	
Lattung 3/5	3,00 cm
2xGKF 15 mm	3,00 cm

k-Wert=0,19W/m2K

TRAG. INNENW. KG.

Kalk-Zementputz	1,50 cm
RASTRA-Element	25,00 cm
Kalk-Zementputz	1,50 cm

TRAG. INNENW. EG.

Kalk-Gipsputz	1,50 cm
RASTRA-Element	25,00 cm
Kalk-Gipsputz	1,50 cm

ZWISCHENWAND KG., EG.

Kalk-Gipsputz	1,50 cm
LECA-Steine	10,00 cm
Kalk-Gipsputz	1,50 cm

ZWISCHENWAND DG.

GKF 12,5 mm	1,25 cm
ALU-Ständerwand mit WDF 8	7,50 cm
GKF 12,5 mm	1,25 cm