

#### Wien, Penzing

# Familientraum in Bestlage

VP azonosító: 2025344100



 $\mbox{V\'etel\'ar: 1.950.000 EUR } \mbox{ • HASZNOS LAK\'OT\'er: ca. 230 m$^2$ } \mbox{• SZOB\'AK: 6 } \mbox{• F\"OLDTER\"ULET: 480 m$^2$ } \mbox{$^2$} \m$ 



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó



#### Áttekintés

VP azonosító	2025344100
Hasznos lakótér	ca. 230 m²
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1922
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.950.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	3% zzgl. UST
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat



## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.05.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1922



























































































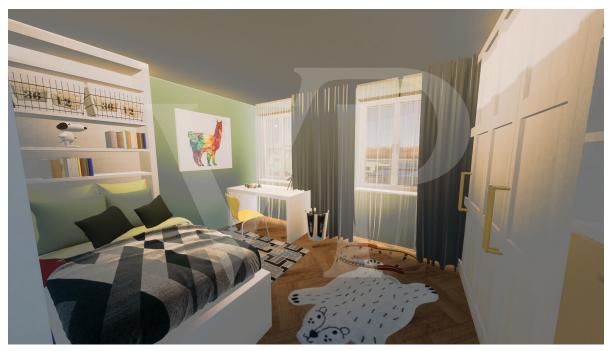






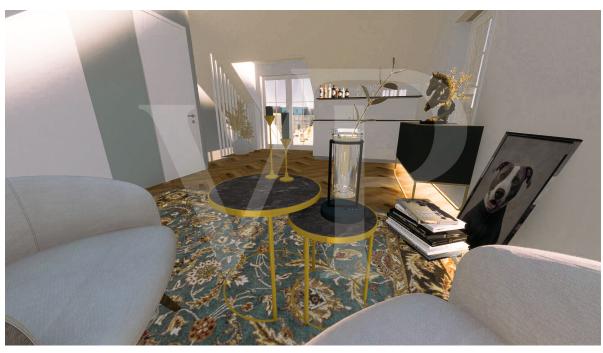














#### Az elso benyomás

Luxus Einfamilienhaus in Grünruhelage

Dieses kernsanierte und um einen Neubau ergänzte Luxus-Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Wiens vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort.

Klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Highlights im Überblick:

Kernsanierung und Neubau, luxuriöser Zustand, sofort bezugsfertig

Wohnfläche: ca. 230 m² plus ca. 50 m² Nutzfläche

Grundstück: ca. 480 m²

Zimmer: 6

Bäder: 3

Garage: Platz für 2 Fahrzeuge, mit E-Ladestation bereits verbaut

Garten mit Poolvorbereitung und zwei großzügigen Terrassen

Dachterrasse mit Möglichkeit für Jacuzzi und Naturblick

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Eine großzügige Speis, ein Gäste WC sowie eine praktische begehbare Garderobe bieten viel Platz und Kompfort.

Direkter Ausgang auf zwei Terrassen und in den Garten



Offene, moderne Wohnatmosphäre Obergeschoss: Masterbereich mit begehbarem Kleiderschrank und luxuriösem Badezimmer mit Walk-In Dusche und Badewanne Zwei großzügige Kinderzimmer mit eigenem Bad Dachgeschoss: Flexibler Homeoffice- oder Gästebereich Zugang zur großen Dachterrasse mit traumhaftem Naturblick Möglichkeit für einen Jacuzzi Kellergeschoss: Separater Gästebereich / Homeoffice / Heimkino mit eigenem Bad Viel Stauraum Poolanschlüsse bereits im Keller installiert Außenbereich: Sonniger Garten mit Poolvorbereitung, Bewässerunganlage und Rasenroboter Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge und E-Ladestation Lage: Die Knödelhüttenstraße im 14. Bezirk (Penzing) bietet Wohnen im Grünen bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt. Natur- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Fazit: Ein außergewöhnliches Luxushaus, das keine Wünsche offenlässt. Ideal für Familien, die moderne Architektur, Komfort und naturnahes Wohnen kombinieren möchten. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von diesem Juwel inspirieren.



#### Részletes felszereltség

#### **AUSSTATTUNG**

- KAVALA Quarzit in den Aussenbereichen und Terrassen
- STARKL Pflanzen (Rasen, Stauden, Gräser und Bäume) mit 6 Bewässerungspunkten auf dem Grundstück
- JABLOTRON Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, integrierten Kontakten an sämtlichen Fenstern und Türen und 2 Innenstellen
- BUDERUS Luft-Wärmepumpe für Fussbodenheizung und Warmwasser (jährlicher Wartungsvertag) sowie 300L Speicher
- Zentral gesteuerte Fussbodenheizung in jedem Geschoss und Raum
- BILDAU & BUSSMANN Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung und versteckten Raffstorekästen innerhalb der WDVS
- Elektrisch steuerbare Beschattung im gesamten Haus
- Raumhohe Innentüren im gesamten Haus
- CASALGRANDE PADANA Feinsteinzeug in Badezimmern, Nassräumen und WCs (raumhoch)
- DORNBRACHT META Armaturen in Badezimmern und WCs
- PROGETTO BAGNO und ALAPE Keramiken in Badezimmern und WCs
- KARTELL BY LAUFEN Wandtiefspül WCs
- Alle Badezimmer verfügen über Walk-In Duschen
- WEITZER Fischgrätparkett in Doppelstabverlegung und Schweizer Leiste
- CAT 7 Lanverkabelung im gesamten Haus
- GIRA E2 Schalterserie weiß
- NIKO Videogegensprechanlage
- JUICE CHARGER E-Ladestation in Garage mit 2 RFID Karten
- PLATEK Aussen- und Gartenbeleuchtung
- Poolvorbereitung mit sämtlichen Anschlüssen im Technikraum
- Photovoltaik Verkabelung bis zum Dach bereits vorbereitet
- Hauptküche und Teeküche vorbereitet (GS, Starkstrom, Warm- und Kaltwasser)



#### Minden a helyszínrol

Die Knödelhüttenstraße im 14. Bezirk (Penzing) bietet Wohnen im Grünen bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt. Natur- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe.



#### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com