Traditionelles Wienerwaldhaus in Aussichtslage auf der Sophienalpe

Drohnenansicht aus Südwesten

Objektnummer: 94935

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	61,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	950.000,00 €

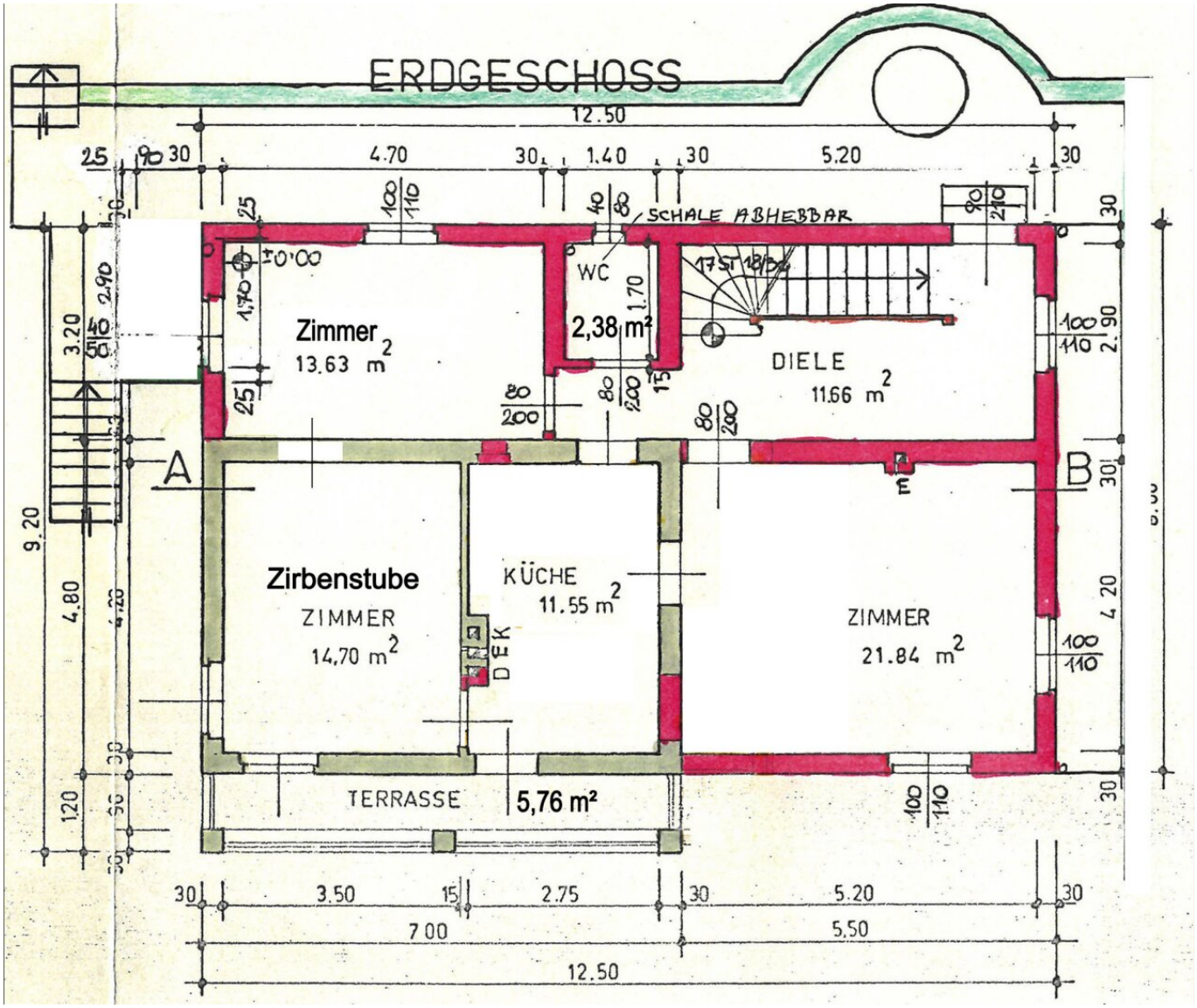
Infos zu Preis:

dzt. mtl. ca. € 110,-- Grundsteuer und Müllgebühren

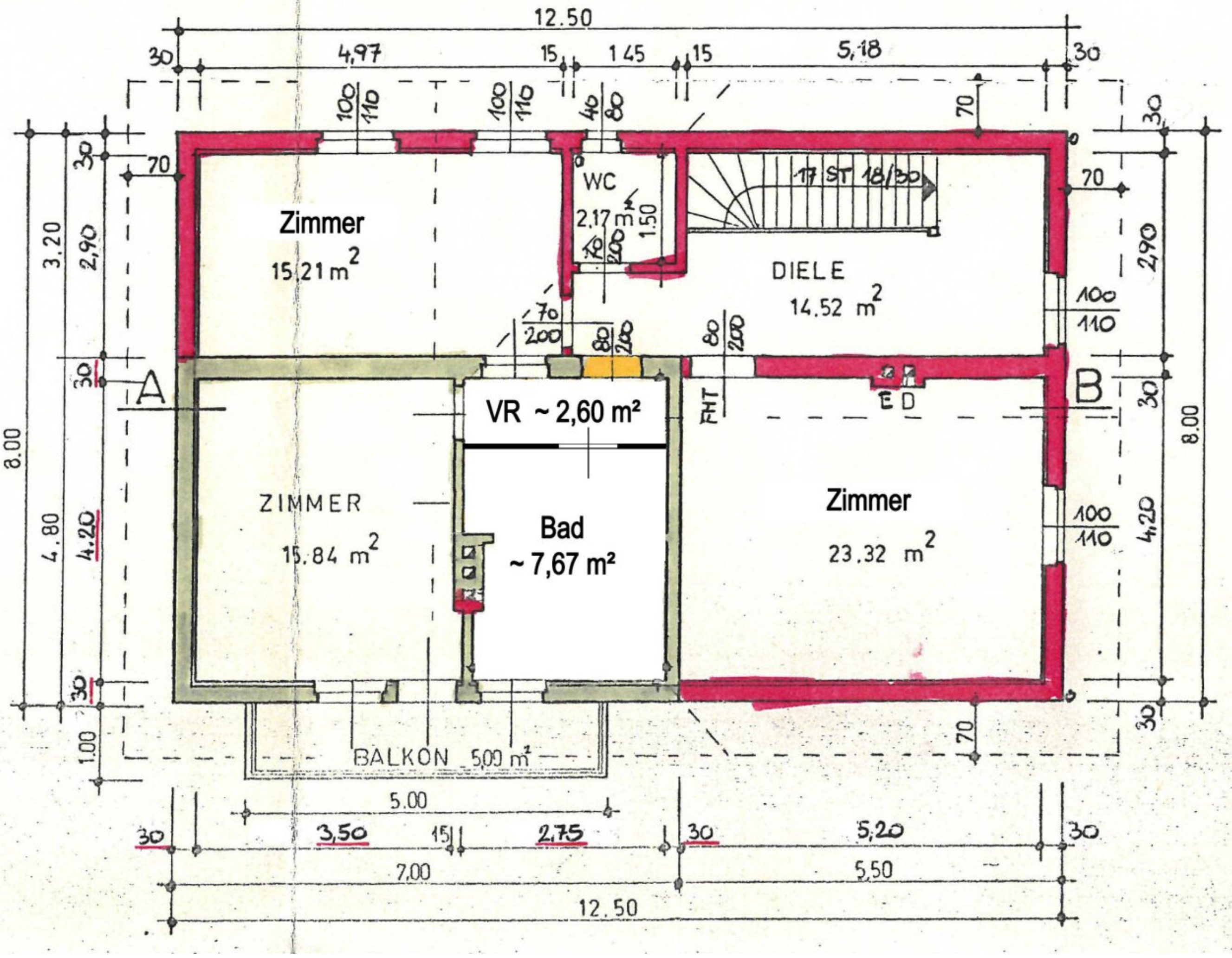
Provisionsangabe:

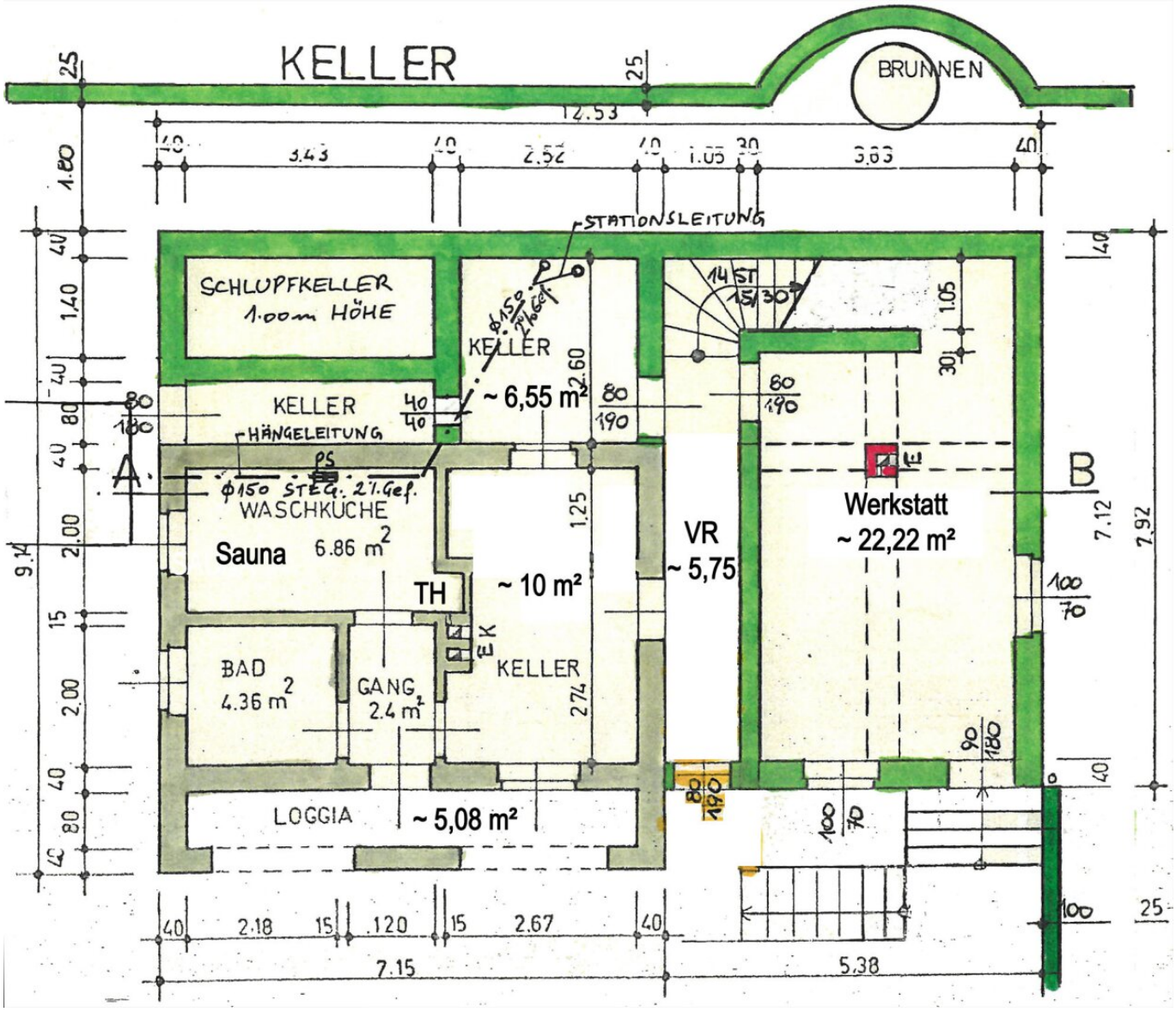
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


ERDGESCHOSS
12.50
4.70
1.40
5.20
SCHALE ABHEBBAR
WC
2,38 m²
Zimmer
13.63 m²
DIELE
11.66 m²
Zirbenstube
ZIMMER
14,70 m²
KÜCHE
11.55 m²
DEK
ZIMMER
21.84 m²
TERRASSE
5,76 m²
A
B
3.50
2.75
5.20
7.00
5,50
12.50

DACHGESCHOSS




KELLER
BRUNNEN
12.53
3.43
2.52
1.05
3.03
STATIONSLEITUNG
SCHLUPFKELLER
1.00m HÖHE
KELLER
~ 6,55 m²
KELLER
HÄNGELEITUNG
Φ150 STEG. 2% Gef.
WASCHKÜCHE
Sauna 6.86 m²
TH
~ 10 m²
BAD
4.36 m²
GANG
2.4 m²
KELLER
LOGGIA
~ 5,08 m²
VR
~ 5,75
Werkstatt
~ 22,22 m²
14 ST
15/30
A
B
7.15
5.38
9.14
7.92

Objektbeschreibung

Dieses **traditionelle Einfamilienhaus** befindet sich **in sonniger Südhanglage** in einer ruhigen Wohnsiedlung an der Sofienalpenstraße, **mitten im Wienerwald.** Diese Gegend ist bei Radfahrern und aufgrund zahlreicher Waldstrecken (Hirschengarten, Scheiblingstein-Trail etc.) bei Mountainbikern sehr beliebt, auch der Stadtwanderweg 8 über das Hochplateau der Sophienalpe ist schnell erreichbar.

Der erste Einreichplan stammt **aus dem Jahr 1934.** Das heutige Einfamilienhaus bietet, verteilt auf Erd- und Dachgeschoß, **fast 160 m² Wohnfläche** sowie einen **Vollkellller,** im Jahre **2005** wurde das komplette Haus **liebevoll renoviert,** außerdem wurde eine **Gaszentralheizung** eingebaut und **alle elektrischen Leitungen und Sanitärinstallationen erneuert.** Inzwischen wurde im Keller zusätzlich eine **Sauna** eingebaut und das Biotop im Garten zu einem **Schwimmteich** vergrößert. Das Haus ist mit **originalen Holzkastenfenstern** und **Holzdielen- bzw. Parkettböden** ausgestattet, einige Holzmöbel, passend zum Stil des Hauses wie z.B. die **Zirbenstube,** verbleiben im Haus. Auf der Terrasse, am Ufer des Schwimmteichs, wird auch der **Griller mit Backrohr und der Räucherofen** den zukünftigen Bewohnern überlassen.

Aufgrund der Hanglage führt der an der Straßenseite liegende Eingang in das Kellergeschoß, das sich in Werkstatt, zwei Kellerräume, ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und Sauna unterteilt. Von außen an der Westseite begehbar ist ein weiterer, teilweise im Hang liegender Kellerraum.

Durch den Vorgarten entlang der Südseite des Hauses und über einen Vorplatz an der Westseite gelangt man über ein paar Stufen hinauf in den Garten zum eigentlichen Hauseingang im Erdgeschoß. Hier liegen die Diele, ein WC, südseitig ausgerichtet Küche, Wohnzimmer und die Zirbenstube, nordwestseitig Richtung Garten ein weiteres Zimmer. Von der Küche kommt man hinaus auf die Südterrasse mit herrlichem Ausblick. Im Dachgeschoß befinden sich ebenfalls die Diele, ein weiteres WC, ein großes Zimmer mit Ostfenster, ein weiteres mit Ausgang auf den Südbalkon, dazwischen liegt das zweite Badezimmer, das mit Fenster, Waschtisch, einer Wanne mit Whirlpoolfunktion und einer barrierefrei begehbaren Dusche mit Glasduschwand ausgestattet ist. Ein drittes Zimmer hier oben ist wunderbar ruhig Richtung Garten ausgerichtet.

Der **große Garten mit Altbaumbestand** und die an der Ostseite liegende **Schwimmteich-Landschaft** laden zum Spielen, Sonne baden, Grillen oder einfach nur lesen ein. Aufgrund seiner Lage und Vielseitigkeit eignet sich diese Liegenschaft nicht nur als Hauptwohnsitz, sondern auch als temporärer **Erholungsort,** um dem lauten und stressigen Alltag der Großstadt zu entfliehen.

Nahversorger, Banken, Ärzte, Schule, Kindergarten findet man im urbanen Teil des 14. Bezirks, aber auch im nahen Mauerbach. Mit dem Rufbus, der unmittelbar vor dem Haus hält,

kommt man öffentlich 3x die Stunde aus dem Hainbachtal hinaus auf die Mauerbachstraße, wo weitere Buslinien warten. Die Hohe Wand Wiese, Wiens einzige Schiwiese samt Sommerrodelbahn und Mountainbike Trailcenter, liegt zweieinhalb Kilometer entfernt und bietet im Winter und auch im Sommer Abwechslung zu den sonstigen Freizeiteinrichtungen. Die Schnellbahnhaltestelle Hadersdorf mit Park&Ride und das Shopping Center West sind nur 5 bis 6 km entfernt, in das Wiener Stadtzentrum braucht man mit dem Auto je nach Verkehrslage, genauso wie nach Tulln oder Klosterneuburg, eine gute halbe Stunde.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap