

## ? Grünes Refugium am Wolfersberg | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23525**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus auf echtem Eigengrund – kein Pachtverhältnis, kein Superädifikat!**

? 1140 Wien || Grundstück 412 m<sup>2</sup>

**? Wohnen, wo andere Urlaub machen – und das auf sicherem Eigentum**

Dieses Haus ist ein echter Geheimtipp – **perfekt für zwei Personen**, die naturnah leben möchten, aber auf Komfort und Stadtnähe nicht verzichten wollen. Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung liegt dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus auf echtem **Eigengrund** – kein Pachtverhältnis, kein Superädifikat! Sie erwerben hier 100 % Eigentum am Grundstück und Haus – eine Rarität am Wiener Wolfersberg.

Die Liegenschaft liegt in leichter Hanglage, ist direkt mit dem Auto erreichbar und besticht durch Ruhe, viel Privatsphäre und gleichzeitig hervorragende öffentliche Anbindung – **nur wenige Minuten zur U-Bahn-Station Hütteldorf (U4)!**

**? Ein Blick ins Haus**

**Wohnküche & Wintergarten**

Ein Ort zum Wohlfühlen: Die vollausgestattete Dan-Landhausküche mit Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank und Mikrowelle bietet alles, was man zu zweit braucht. Der angrenzende **Wintergarten** ist der Lieblingsplatz im Haus – lichtdurchflutet, gemütlich und mit herrlichem Grünblick.

**Schlafzimmer mit Wohlfühlfaktor**

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer, ideal für zwei Personen – mit praktischen Einbaumöbeln, hellem Tageslicht und Blick ins Grüne. Hier beginnt jeder Tag entspannt.

**Modernisiertes Badezimmer**

Praktisch und hell: Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschine und sogar ein direkter Gartenzugang – perfekt nach dem Sonnenbad auf der Terrasse.

**? Ein Garten wie aus dem Bilderbuch**

Der **uneinsehbare Garten** ist ein echtes Highlight – liebevoll angelegt, ruhig gelegen und mit

abwechslungsreichen Sonnen- und Schattenplätzen. Ob gemeinsames Frühstück auf der Terrasse oder ein Glas Wein unter dem Baum – hier genießt man das Leben zu zweit in vollen Zügen.

## ? Technik & Ausstattung

- Fußbodenheizung (außer Schlafzimmer)
- Heizbare Steinplatte + Wandheizung in der Küche
- Elektroradiatoren – einzeln regulierbar
- Alarmanlage mit Fenstermagnet & Bewegungsmelder
- Fensterläden aus Metall (EG & OG)
- Trockener, in den Hang gebauter Keller
- Sat-TV & Winterwasserleitung

## ? Ausbaupotenzial inklusive

Falls sich der Lebensstil doch mal ändert: Laut Bauordnung (EK/W – Kleingarten ganzjährig bewohnbar) ist ein großzügiger Zubau möglich:

- Keller: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Zwei Wohnebenen à max. 50 m<sup>2</sup>
- Max. Bauhöhe: 5,5 m

## ? Lagevorteile auf einen Blick

- **Echtes Eigentum – kein Pachtgrund!**
- Ideal für 2 Personen
- Direkte Zufahrt möglich
- **Nur wenige Minuten zur U4 – Station Hütteldorf!**
- Straßenbahnlinie 49, Busverbindungen & Nahversorger fußläufig

- Innenstadt in ca. 30 Minuten öffentlich erreichbar
- Wohnen im Grünen mit Stadtnähe – selten und begehrt

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap