Exklusives Haus am Schafberg mit Panoramablick | Pötzleinsdorfer Schlosspark

Objektnummer: 4459

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 53,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.000.000,00 €

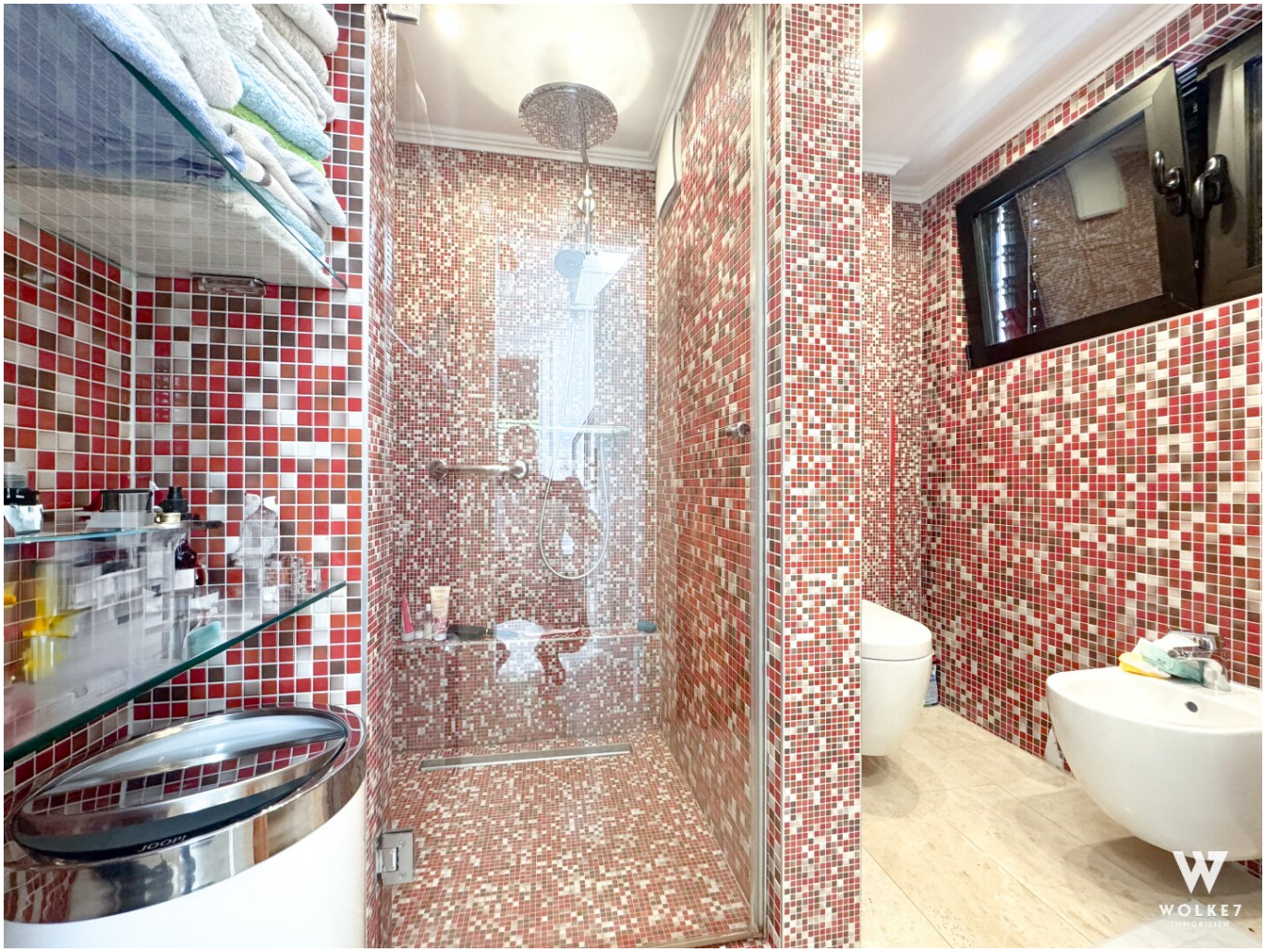
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien



Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen auf höchstem Niveau – Natur, Design & Komfort vereint

Am Fuße der Schafbergwiese im 18. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein modernes und äußerst gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage – eingebettet in eine der exklusivsten Wohngegenden Wiens. Die naturnahe Umgebung in unmittelbarer Nähe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und klarer Architektur, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer:innen, die Rückzug, Komfort und Weitblick schätzen. Auf rund 390 m Seehöhe genießen Sie zudem ein außergewöhnlich angenehmes Wohnklima und einen traumhaften Fernblick über Wien.

Auf ca. 180 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus alles, was modernes und entspanntes Wohnen ausmacht. Zwei großzügige Terrassen – darunter eine spektakuläre Dachterrasse mit Wienblick – schaffen zusätzlichen Freiraum und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Liegenschaft.

Ein besonderes Highlight ist die energieeffiziente **Erdwärme-Bodenheizung**, die über ein **Smart-System** gesteuert wird. Nachhaltigkeit, Komfort und niedrige Betriebskosten gehen hier Hand in Hand. Der Energieausweis bestätigt mit **Klasse B** den sehr guten energetischen Zustand.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur 30 m² Terrasse
- Offene, moderne Küche mit Essbereich
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Zwei ruhige Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank
- Elegantes Badezimmer mit Badewanne und WC

Untergeschoss

- Vielseitig nutzbarer Wohn- oder Hobbyraum mit Kaminofen
- Separater Arbeitsbereich – ideal fürs Homeoffice
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum mit moderner Heizungsanlage und zusätzlichem Stauraum

Highlights im Überblick:

- Ca. 180 m² Wohnfläche auf drei Ebenen (ca. 80 / 50 / 50 m²)
- Grundstück: ca. 422 m² Kleingarten – sonnig, gepflegt, ruhig
- Zufahrt mit Eingangstor und eigenem Kfz-Abstellplatz direkt auf dem Grundstück
- 30 m² Terrasse mit Gartenzugang
- Dachterrasse mit einzigartigem Wienblick
- Baujahr 2014 – moderne Haustechnik, hervorragender Zustand

- Erdwärme-Bodenheizung mit Smart-Steuerung
- Energieausweis: Klasse B – effizient & zukunftssicher
- Hochwertige Materialien, zeitloses Design & durchdachter Grundriss
- Premiumlage auf ca. 390 m Seehöhe

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese einzigartige Altbauwohnung mit Charakter, Charme und einem ganz besonderen Extra.

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: 2.000.000,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: +43 660 / 20 13 023

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: +43 660 / 20 13 023

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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 - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap