

Doppelhaushälfte mit Pool in Ruhelage - Hochwertige Ausstattung!



Poollandschaft und Garten

Objektnummer: 95219

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	102,40 m²
Keller:	5,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	33,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

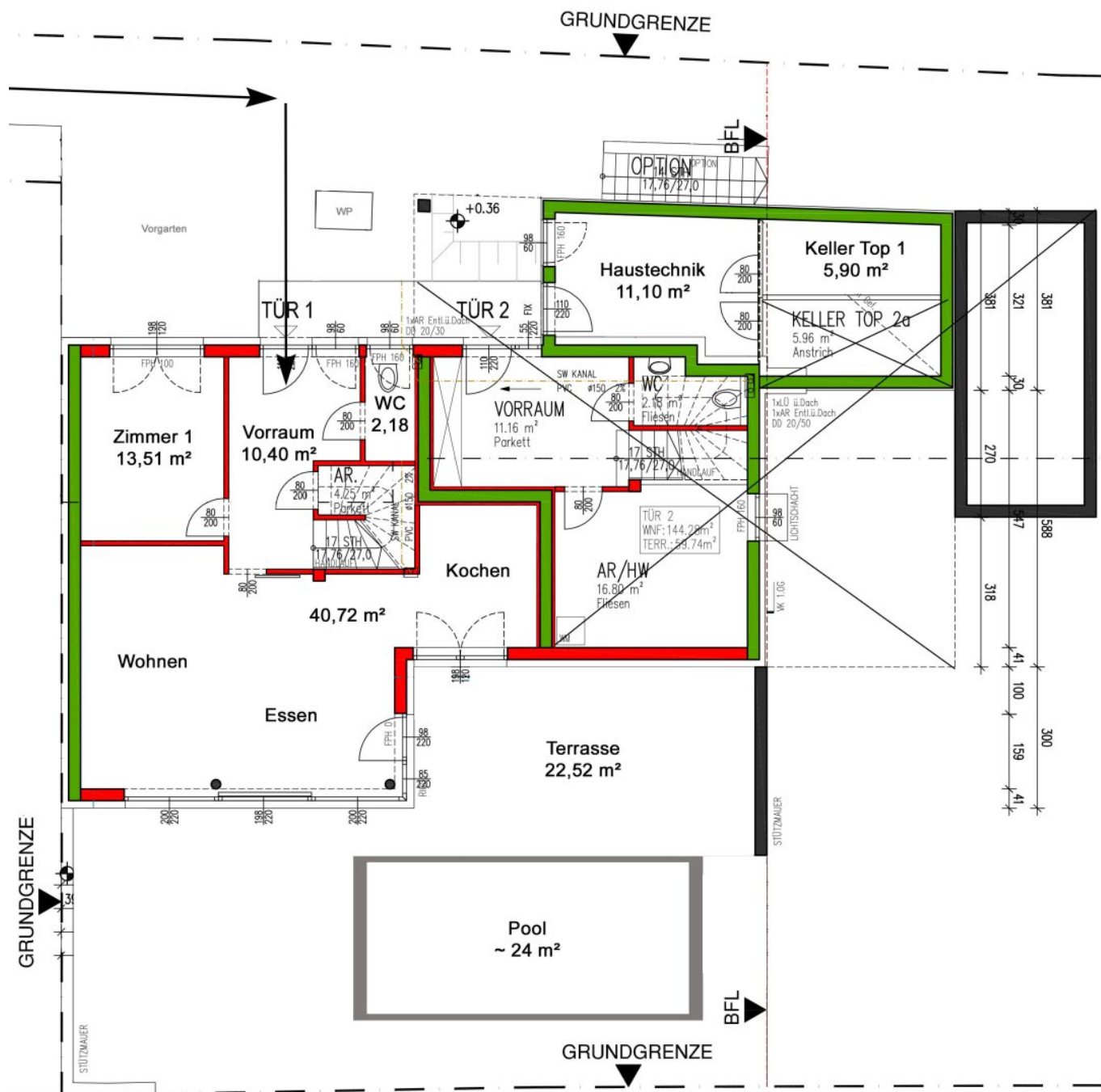


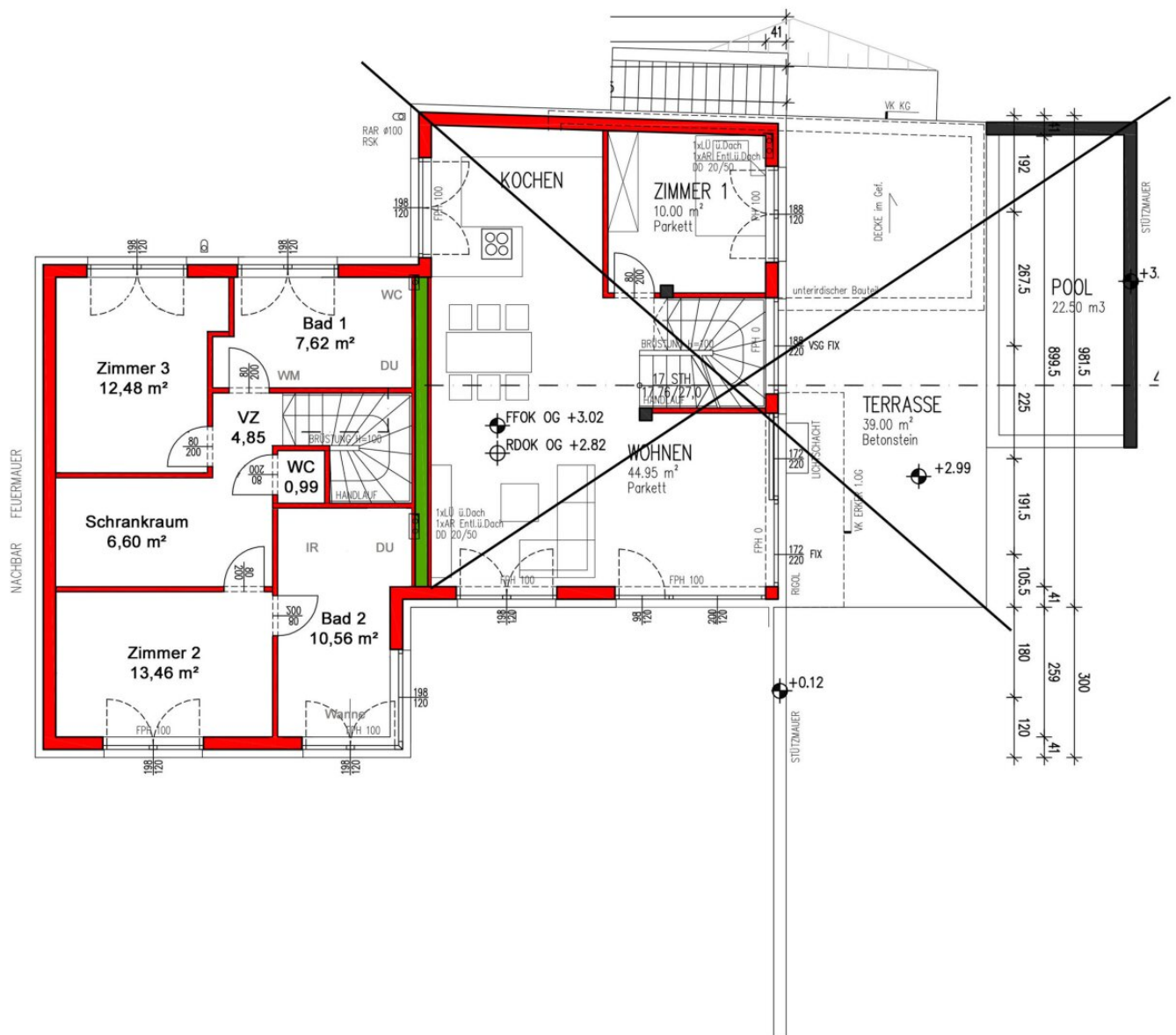












Objektbeschreibung

Im westlichen Wiener Stadtteil Penzing, **im idyllischen Steinbachtal**, wurden im Jahre 2019 zwei gekuppelte Doppelhäuser erbaut, die ein perfektes Zuhause für alle bieten, die **modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung** und **naturnahe Lage** schätzen. Entworfen und fachkundig umgesetzt vom renommierten Wiener Architekturbüro "Domizil", wurde das Gebäude **in massiver Ziegelbauweise** mit einem zeitgemäßen **Wärmedämm-Verbundsystem** errichtet, wodurch sich anspruchsvolle Architektur und energieeffiziente Bauweise zu einer harmonischen Einheit verbinden.

Wohnfläche: ca. 127 m² (Erd- und Obergeschoß)

Kellerfläche: ca. 6 m²

Außenflächen: ca. 14 m² Vorgarten, ca. 89 m² **Eigengarten mit überdachtem Schwimmbecken**

Erdgeschoß

- Großzügiger Eingangsbereich mit Gästetoilette und Abstellraum
- Offener, südseitig ausgerichteter Wohn-Küchenbereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse und zum Pool
- Zusätzlich ein vielseitig nutzbares Zimmer
- Küche inklusive Ausstattung mit hochwertigen Siemens-Geräten (Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination) - im Kaufpreis inbegriffen

Obergeschoß

- Vorraum, Schrankraum und separates WC
- Nordseitiges Zimmer und Duschbad mit Fenster, Waschtisch, WC sowie Waschmaschinenanschluss
- Südseitiges Schlafzimmer mit herrlichem Blick über das Steinbachtal, inkl. En-Suite-Bad mit großzügiger Ausstattung: freistehende Badewanne, Regendusche und zwei Aufsatzwaschbecken auf einem kunstvoll geschnitzten Mangoholztisch

Ausstattung & Highlights

- **Fenster & Türen:** 3-fach verglast, Kunststoff-Fenster und Terrassentüren von Josko mit elektrisch betriebenen Außen-Raffstores
- **Heizung:** Effiziente Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Bodenbeläge:** Edles, naturgeöltes Eichen-Dielenparkett in Wohnräumen und auf den Trittstufen der Innenstiege; großformatige Fliesen im Eingangsbereich, im Erdgeschoß-Zimmer sowie in den Bädern und den WCs
- **Sanitäre Ausstattung:** Zwei exklusiv ausgestattete Bäder, eines davon als En-Suite, sowie zwei separate WCs für zusätzlichen Komfort

Dieses Angebot vereint hochwertiges, modernes Wohnen mit erstklassiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Die ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur des 14. Bezirks und naturnahem Freizeitangebot im Wienerwald macht dieses Zuhause besonders attraktiv – ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Ein stilvolles Zuhause, das Lifestyle, Komfort und Wertigkeit vereint.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap