

**Vier Ebenen zum Glück: Einfamilienhaus mit herrlichem
Fernblick in begehrter Lage! Ihr Logenplatz am
Wolfersberg!**



Dachterrasse

Objektnummer: 5630/417

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1940
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	208,00 m ²
Nutzfläche:	327,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	361,00 m ²
Keller:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	840.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini





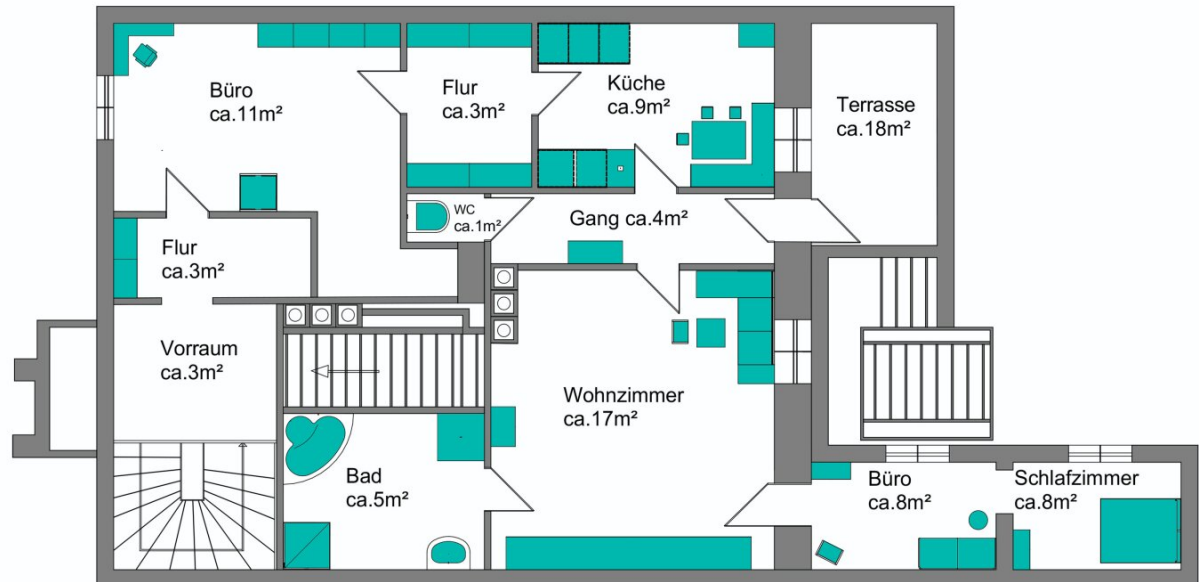




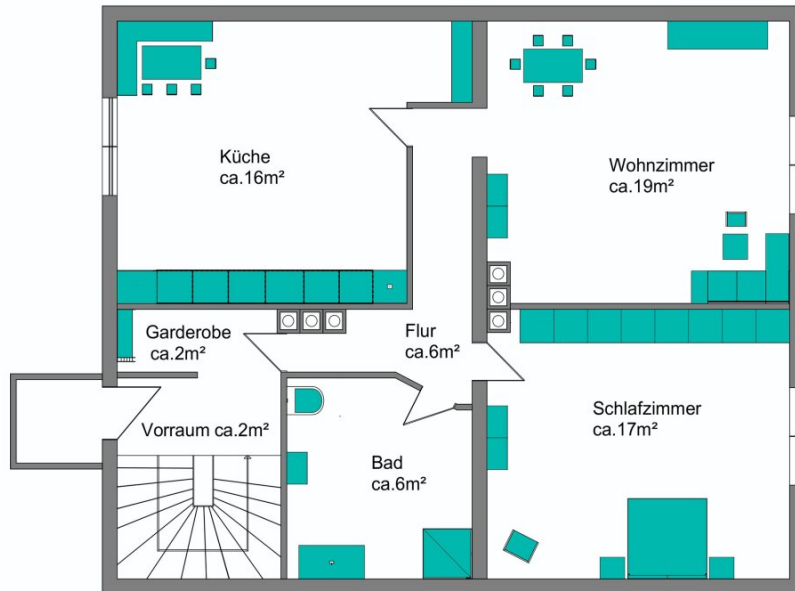




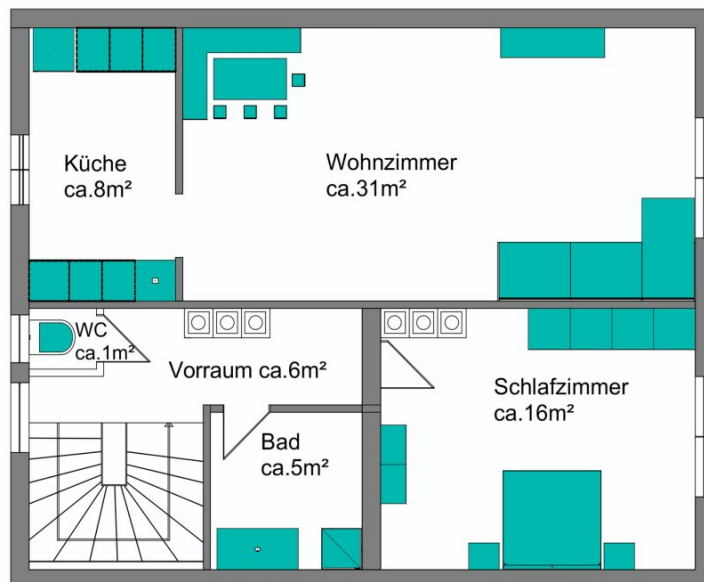
Ebene 1



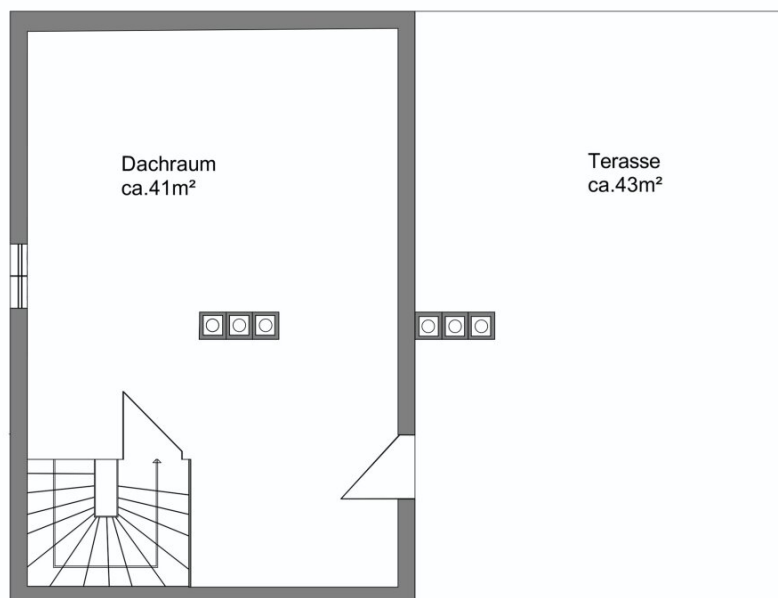
Ebene 2



Ebene 3



Ebene 4



Objektbeschreibung

Wer das Besondere am Wolfersberg sucht, ist hier genau richtig!

VIEL PLATZ für Ihre Familienschätze! Ideale Kombination aus WOHNEN & ARBEITEN!

Hier am Sonnenweg in **grüner Ruhelage** gelangt diese Liegenschaft auf einer **Grundstücksfläche von ca. 451m²** zum unmittelbaren Verkauf.

Auf insgesamt **4 Ebenen** stehen dem/n neuen Eigentümer/n eine **großzügige Wohnfläche** und ein **großer Dachraum** mit Ausgang auf **die einladende Dachterrasse** mit **traumhaftem Wienblick** zur Verfügung! Genießen Sie gleich folgenden [Rundgang](#) durch die Liegenschaft für einen ersten Eindruck!

Die **gesamte Nutzfläche** beträgt **knapp 330m²** und die **Wohnungs-/Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

EBENE 1 = Gartenebene

Die **unterste Ebene** des Hauses wurde ursprünglich als **eigene Wohneinheit** konzipiert und verfügt neben dem Wohnzimmer und 2 kleinen Kabinetten außerdem über eine Küche, ein Badezimmer und eine separate Toilette sowie die Kellerräumlichkeiten. Durch die Hanglage eignet sie sich heute hervorragend als **großzügiger Arbeits- oder Gästebereich** mit **zusätzlicher Kellernutzung**.

Von hier aus gelangt man direkt auf die **sonnige Südterrasse**, die einen **wunderbaren Blick in den Garten** eröffnet. Dieser führt weiter zum **liebevoll angelegten Biotop** sowie zum Pool – ein **harmonisches Ensemble**, das **Erholung und Naturerlebnis** miteinander verbindet.

EBENE 2 = Eingangsebene Sonnenweg

Über das **zentral gelegene Stiegenhaus** erreicht man die **zweite Ebene mit rund 68 m² Wohnfläche**. Diese Wohneinheit bietet einen **gut durchdachten Grundriss**: Vom Vorzimmer gelangt man in das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie in das gemütliche **Schlafzimmer**. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle Wohnbereich**, der durch die angrenzende, großzügige und **voll ausgestattete Küche** ergänzt wird – ein einladender Raum für Kochen, Essen und Wohnen.

EBENE 3

Die **dritte Ebene**, ebenfalls über das zentrale Stiegenhaus erreichbar, bietet **rund 68 m² Wohnfläche**. Die **durchdachte 2-Zimmer-Wohnung** umfasst ein **Schlafzimmer** sowie ein **Wohnzimmer** mit integriertem Essbereich. Die separate, voll ausgestattete Küche bietet

zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Abgerundet wird die Wohneinheit durch ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss; die Toilette ist praktischerweise separat angelegt.

EBENE 4

Die 4. und letzte Ebene verfügt über einen **wunderschönen Dachraum** (Home-office, Atelier, Schlafraum...) mit Ausgang auf die **große Terrasse** mit einem **traumhaften Weitblick** über die **Dächer im Westen Wiens!** Sommers wie winters genießt hier der neue Eigentümer eine **spektakuläre Aussicht**: ob beim sommerlichen Grillabend, beim after-work drink nach einem anstrengenden Bürotag oder beim romantischen Beisammensein unter dem glasklaren Sternenhimmel!

Renovierungsarbeiten und technische Details

- Alle **Kunststofffenster** sind 2-fach verglast und mit **Innen- und Außenjalousien** ausgestattet (teilweise elektrisch und manuell bedienbar).
- Beheizt wird mittels **Gas** (Ebene 2 und 3) und **Strom** (Ebene 1)
- Das **Dach** wurde 2009 erneuert
- Das **Badezimmer** auf Ebene 3 wurde 2010 renoviert, jenes auf Ebene 2 im Jahr 2008 und das 3. Badezimmer auf Ebene 1 Anfang der 2000er Jahre.
- Die **Nordfassade** wurde inkl. Fenster im Jahr 2009 erneuert (Vollwärmeschutz)
- **Alarmanlage** im gesamten Haus (separat steuerbar)

Die **Kosten** für Müllabfuhr und Grundsteuer (2 Monate ca. €88,-) sowie für Wasser und Abwasser (2 Monate ca. €234,-) belaufen sich **pro Jahr** auf gesamt €1.932,-

Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der je nach Anfrage nach oben oder unten variieren kann.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer

Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Originalpläne
- Benützungsbewilligung
- Fertigstellungsanzeige
- Flächenwidmungsplan
- Energieausweis

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?

BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK

- Grundstücksfläche ca. 451m²
- Wohnnutzfläche ca. 208m²
- Terrassen ca. 63m²
- Gesamte Nutzfläche inkl. Keller/Dachraum ca. 327m²
- 6.5 Zimmer auf 4 Ebenen
- 3 Stellplätze
- Garten mit Pool und Biotop
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap