

**Zwischen Hanusch-Krankenhaus und Flötzersteig  
gelegenes, gepflegtes Einfamilienhaus**



Südwestseitige Hausansicht

**Objektnummer: 95275**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

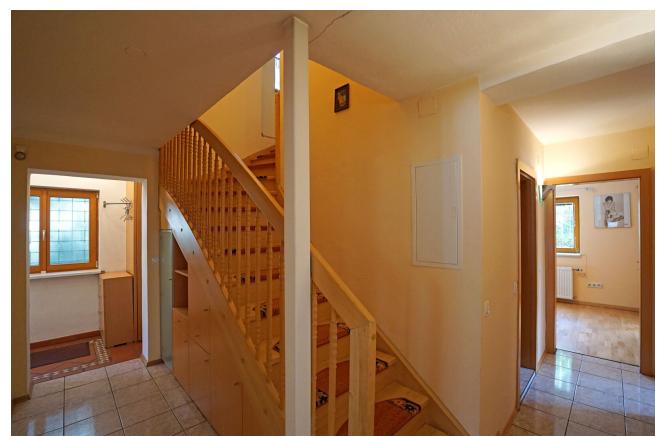
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

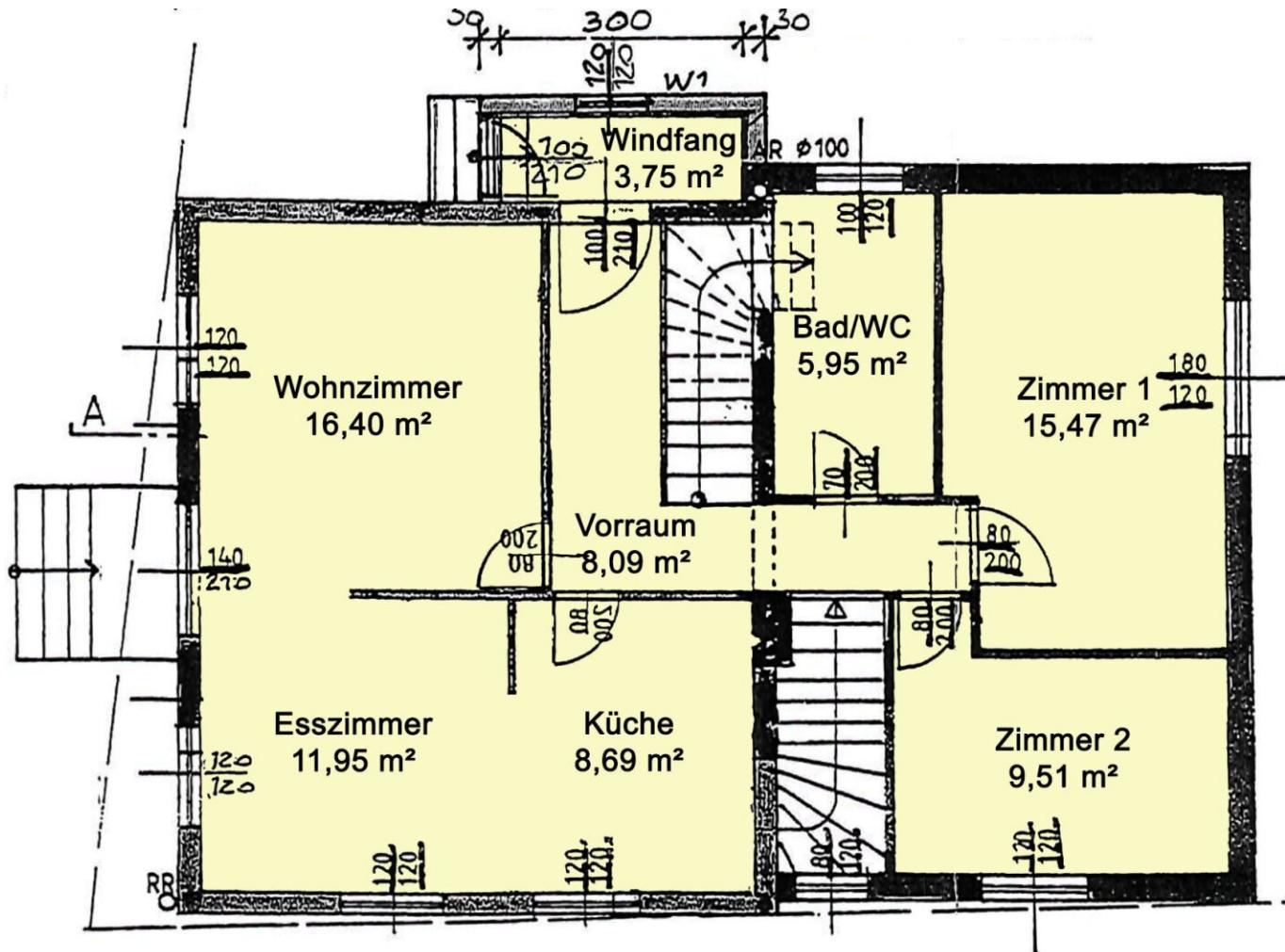


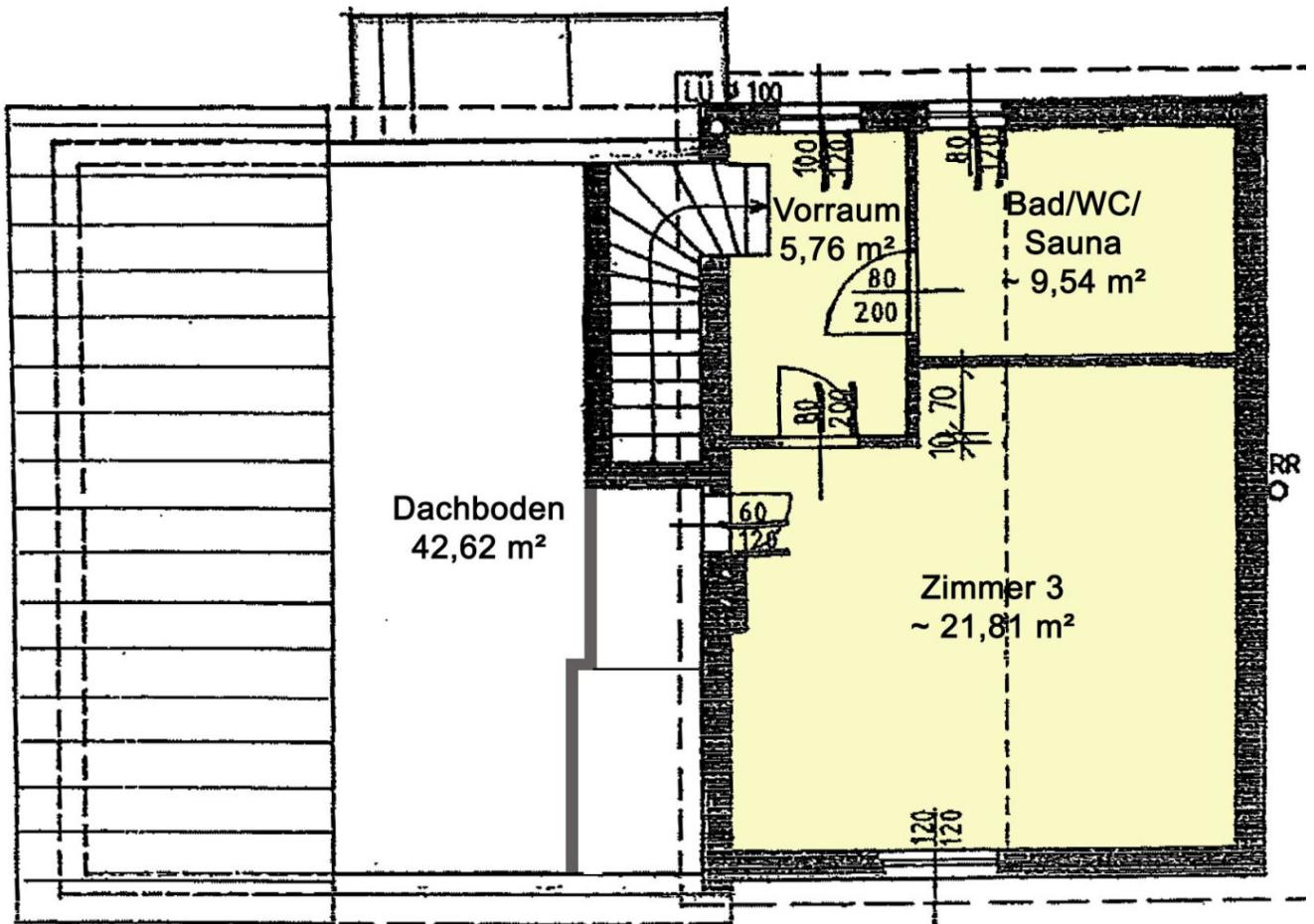


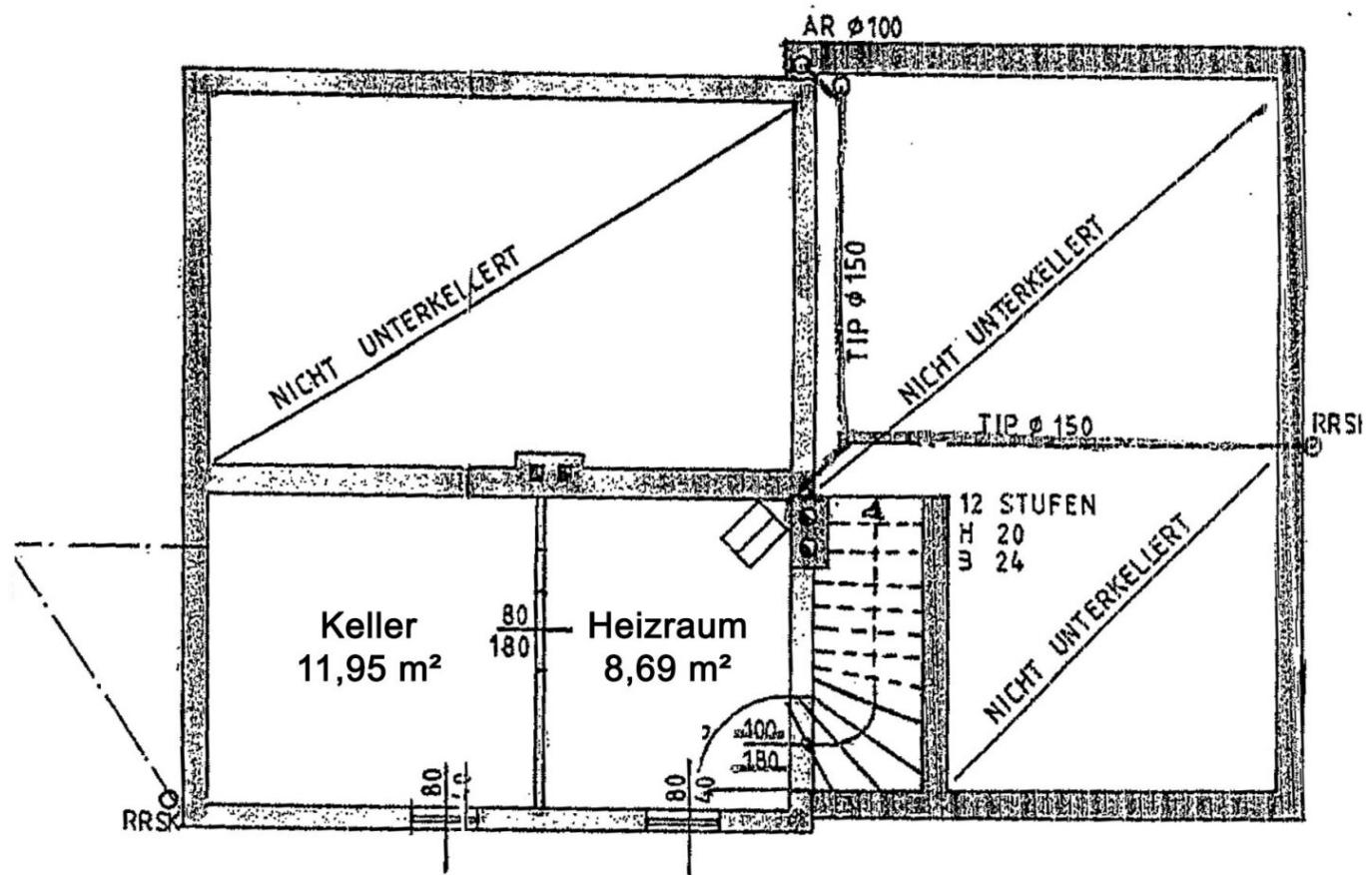












## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde ursprünglich **1958** in **Ziegelmassivbauweise** (25 cm Hohlblock) errichtet; im älteren Gebäudeteil sind die **Küche** sowie der **offene Wohn- und Essbereich** untergebracht. Im Jahre **1995** folgte an der Ostseite ein **zweigeschoßiger Zubau**, ebenfalls in Ziegelbauweise (30 cm Ziegel mit zusätzlich 5 cm Vollwärmeschutz): Im **Erdgeschoss** finden sich **Vorraum, Bad** und **zwei Zimmer**, im **Dachgeschoss** ein **Vorraum, ein Bad mit integrierter Sauna** und ein **weiteres Zimmer**.

Der Altbau ist unterkellert und bietet einen **Heizraum** sowie einen **Lagerkeller**. Ergänzungen wie der 1999 errichtete **Windfang** und das 2006 gebaute **Carport** erhöhen den Gebrauchswert. Im gesamten Haus wurden **alarmgesicherte Holzfenster** der Firma Leitner mit 2-fach Isolierverglasung, Innenjalousien und im Erdgeschoss zusätzlichen Fenstergittern installiert. Die Beheizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung** (Rapido GA 110 EU); der Warmwasserspeicher (Vogel & Noot, Marke Sunwin) wurde bereits so ausgelegt, dass eine Nachrüstung mit Sonnenkollektoren möglich erscheint. Das Objekt wird möbliert übergeben und ist in einem guten, bezugs- und nutzbaren Zustand.

Die Lage verbindet ruhiges Siedlungswohnen mit pragmatischer Erreichbarkeit. Die Haltestelle Lebingergasse in der Ameisbachzeile ist rasch fußläufig erreichbar und bietet mit der Buslinie 51A regelmäßige Verbindungen Richtung Hanusch-Krankenhaus und weiter nach Hietzing. Die Buslinie 48A oben am Flötzersteig verkehrt zwischen Klinik Penzing und dem Ring/Volkstheater (Innenstadt) - damit ist medizinische Versorgung und Anschluss an größere Verkehrsknoten schnell erreichbar. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs finden Sie in kurzer Fahrdistanz Filialen von Eurospar und Lidl an der Hütteldorfer Straße; größere Einkaufszentren wie das Auhof-Center sind ebenfalls bequem erreichbar und runden die Versorgungslage ab.

Für Familien und Haushalte mit Kindern ist die Nachbarschaft funktional aufgestellt: Mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen liegen im Bezirk Penzing, Volksschulen sind fußläufig bis mit kurzer Fahrzeit erreichbar - ein konkretes Beispiel ist die eineinhalb Kilometer entfernte Volksschule Felbigergasse. Weiterführende Schulen (Neue Mittelschulen, AHS sowie berufsbildende Schulen wie z.B. die Höhere Graphische Bundeslehranstalt) sind ebenfalls im Bezirk vertreten und gut an das öffentliche Netz angebunden.

Ergänzend zur praktischen Lage bietet die Umgebung lebendige Freizeitwerte: Das nahegelegene Otto Wagner-Areal mit der beeindruckenden Kirche am Steinhof lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, architekturhistorischen Erkundungen oder ruhigen Momenten im Grünen ein, während der Dehnepark im Rosental mit seinem naturnahen Waldspielplatz Kindern spannende Entdeckungsmöglichkeiten und Familien erholsame Stunden im Freien bietet. Für Schwimm- und Sportbegeisterte ist das Hütteldorfer Bad schnell erreichbar und bietet Abwechslung mit Schwimmbecken, Freibassaison und sportlichen Angeboten. Diese Angebote sorgen dafür, dass Erholung, Bewegung und kulturelle Ausflüge direkt vor der

Haustür beginnen.

Hier treffen solide Bausubstanz, sinnvolle Erweiterungen und eine praktische technische Ausstattung auf eine Lage, die Ruhe und Erreichbarkeit verbindet. Das Haus eignet sich für Familien oder Paare, die ein sofort beziehbares, möbliertes Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen und Wert auf kurze Wege zu Infrastruktur, Einkauf und Versorgung legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap