

## **Elegantes Stadthaus in exklusiver Heuberglage mit Homeoffice- bzw. Praxispotenzial**



Hausansicht - Eingangsbereich

**Objektnummer: 6451/161**

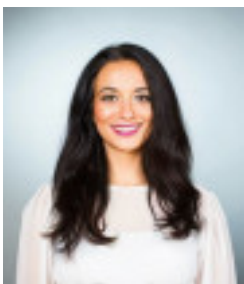
**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 176,01 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Garten:</b>                       | 249,00 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 91,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,75               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 990.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14















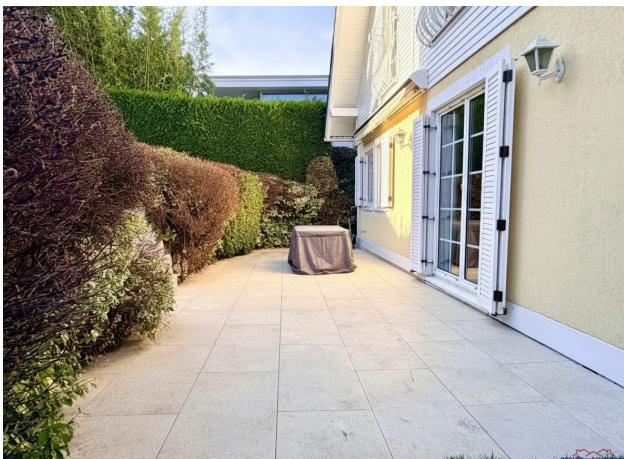












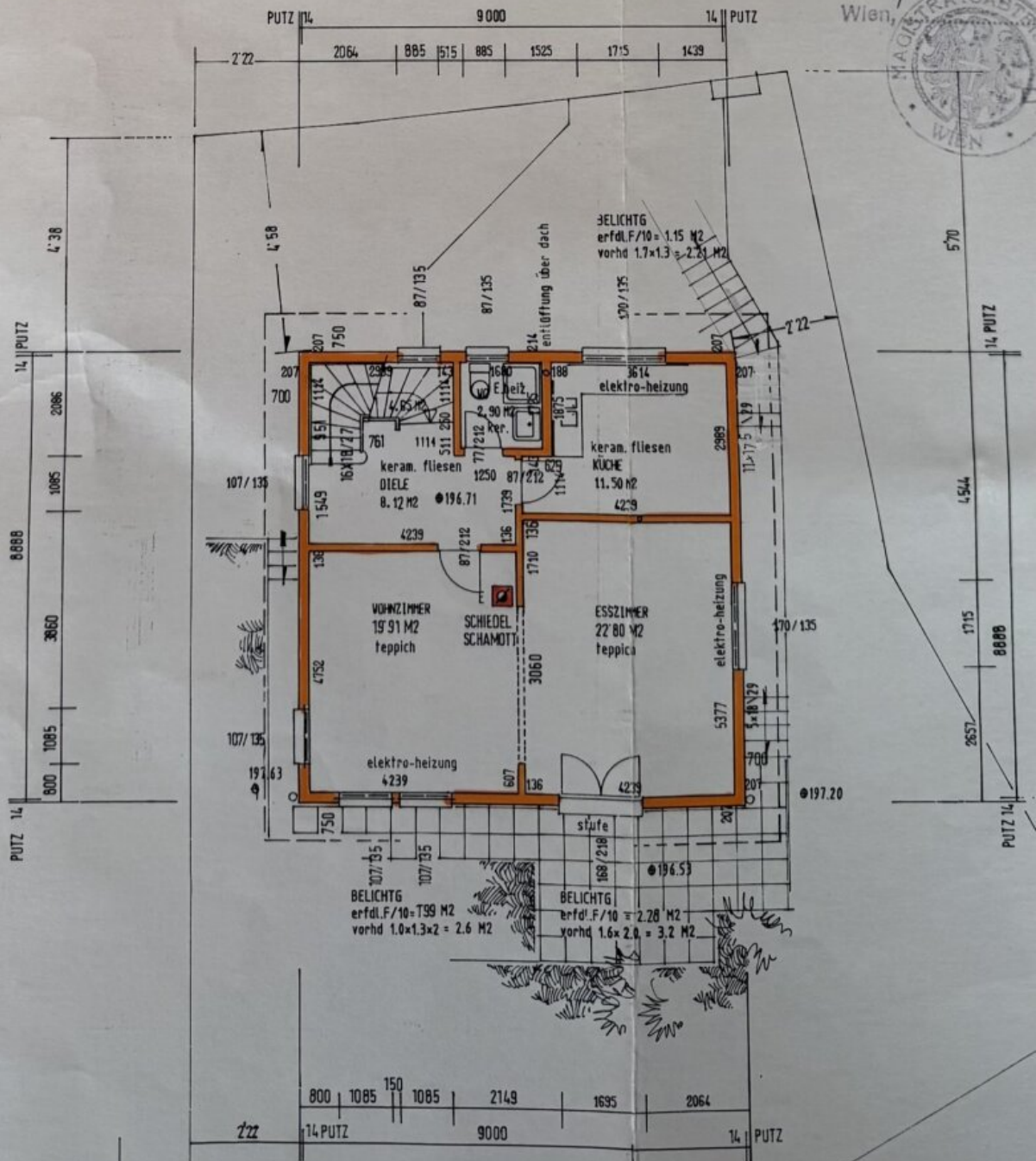






NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 70'53 M2  
WOHNNUTZFLÄCHE 65.23 M2

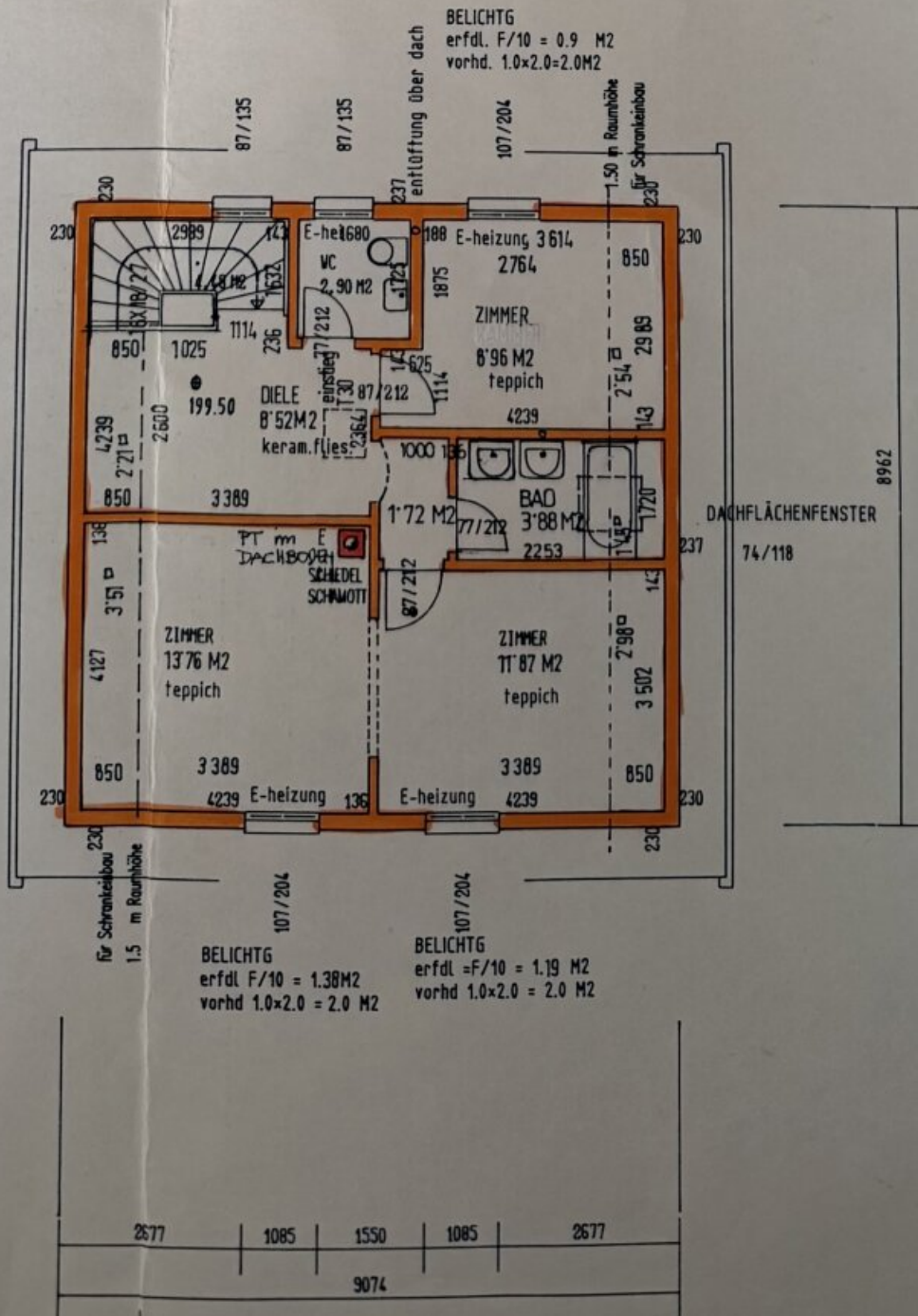
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 70'53 M2  
WOHNNUTZFLÄCHE 65.23 M2



# DACHGESCHOSS

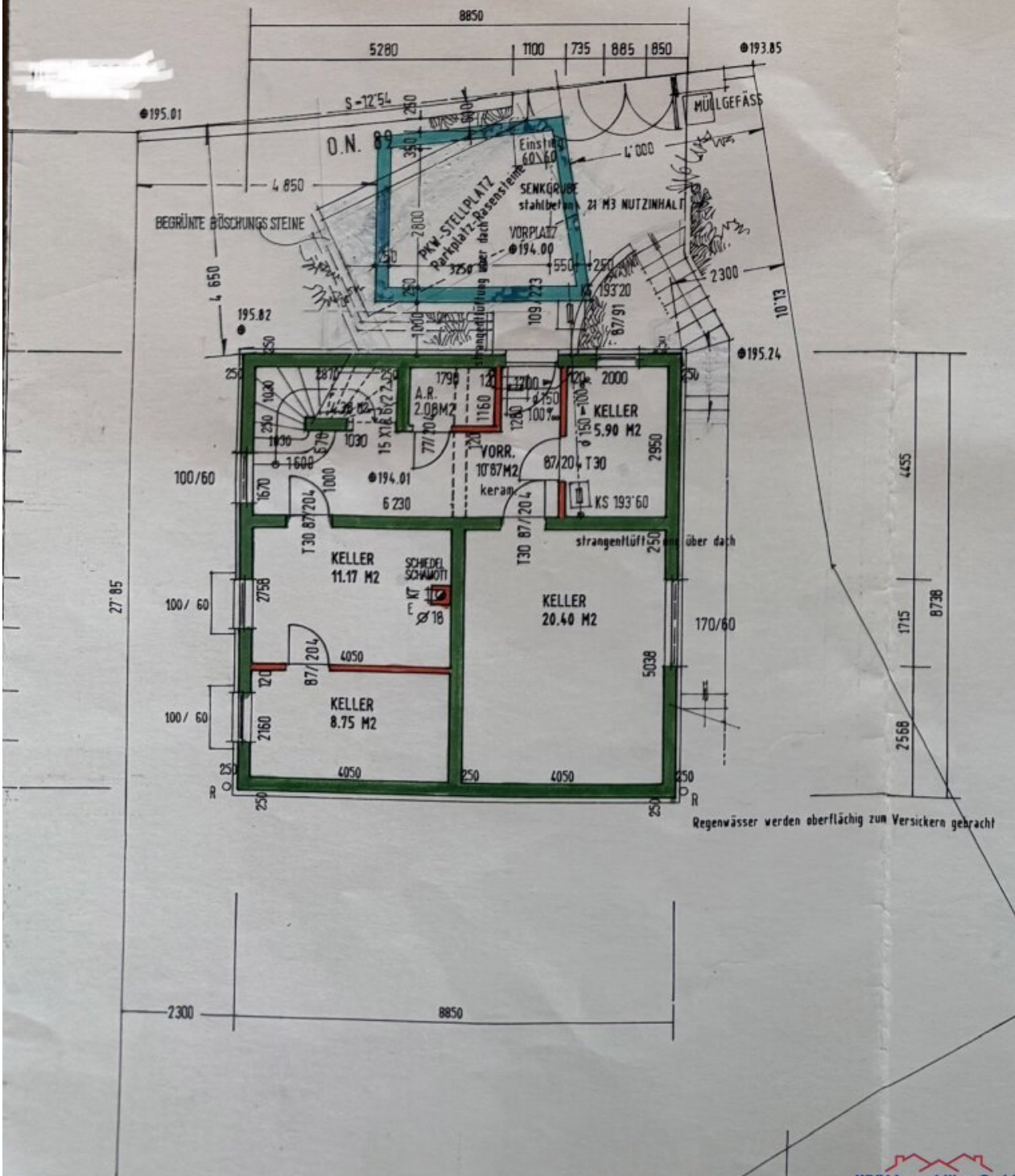
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 69.23 M<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 51'61 M<sup>2</sup>

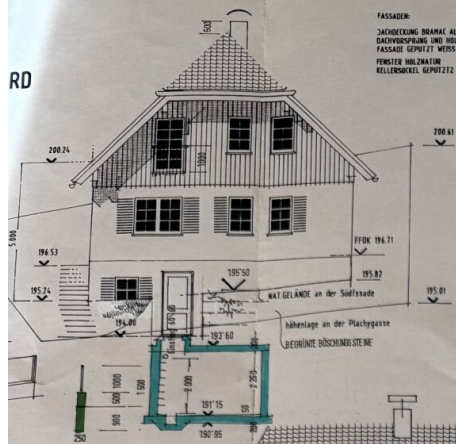




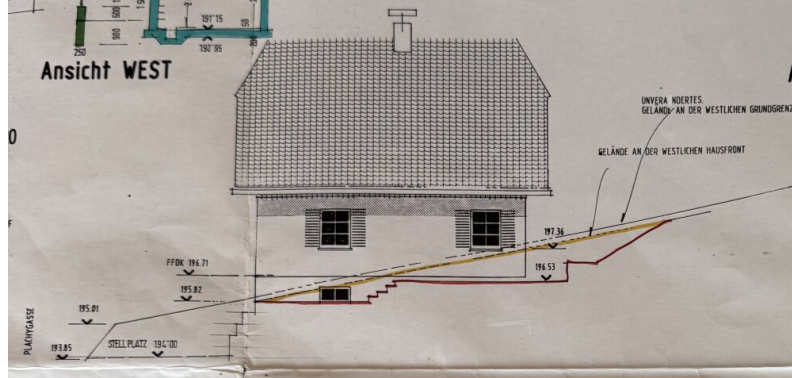
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 63.55 M2  
WOHNNUTZFLÄCHE 12.95 M2



RD



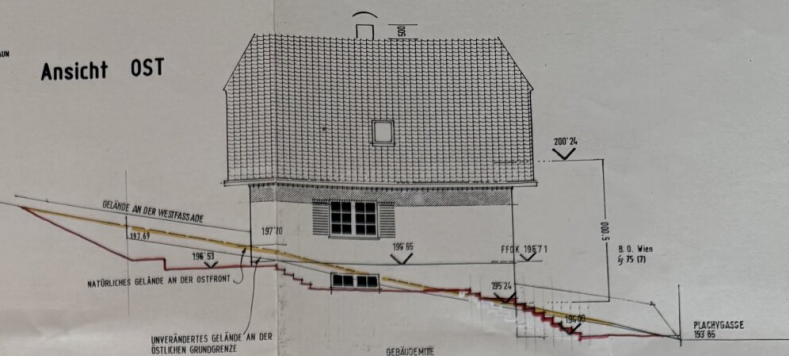
Ansicht WEST



Ansicht SÜD



Ansicht OST



FASSADEN:  
ZACHENGIEGEL, DRAMAT, ALPENBACHSTEIN BRAUN  
DACHGIEGELSPRUNG UND HOLZSTÄLLE MITTELBRUN  
FASSADE GEPUTZT WEISS + HELLEGELB  
FENSTER HOLZKATUR  
KELLERWAND GEPUTZT WEISS + HELLEGELB





## Objektbeschreibung

**Am begehrten Heuberg im 17. Wiener Gemeindebezirk – einer der grünen und zugleich traditionsreichsten Wohnlagen Wiens – befindet sich dieses äußerst gepflegte Stadthaus in geschmackvoller und klassischer Eleganz.**

Der Heuberg gilt als ruhige und exklusive Einfamilienhausgegend am Rande des Wienerwaldes und bietet Natur, Fernblick und Stadtnähe. Hier residiert man in privilegierter Nachbarschaft, genießt Sonne und Ruhe am Rande des unverbaubaren Wienerwalds und erreicht dennoch das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit. Dieses Stadthaus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre und Raum zur persönlichen Entfaltung schätzen und von der guten Anbindung an das Stadtzentrum profitieren wollen. Auch für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, bietet das Haus ideale Voraussetzungen.

**Auf einem sonnig ausgerichteten Grundstück bietet die Immobilie zahlreiche Annehmlichkeiten:**

**Das topsanierte Stadthaus mit rund 176 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erstreckt sich über 3 Etagen und bietet 1 großzügigen Wohnsalon, 3 Schlafzimmer, separate Küche, 2 Bäder, 2 Toiletten, vielseitig nutzbare Nebenräume, Waschküche sowie ein Homeoffice, ideal für Familien die in sicherer Umgebung leben möchten und anspruchsvolle Bewohner die Wert auf Raum und Stil legen. Der helle Wohnsalon schafft den perfekten Rahmen für repräsentative Abende ebenso wie für das Familienleben.**

Das dreigeschoßige Stadthaus verfügt im Untergeschoß über eine massive Stahlbetonkonstruktion, während der Fertigteilbau im oberen Bereich von der Firma ELK errichtet wurde. Hochwertige Wärmedämmung sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen - zuletzt umfangreiche Erneuerungen im Jahr 2024, gewährleisten den hervorragenden Zustand.

Eingebettet in einen schön bepflanzten und **uneinsehbaren Garten** bietet das Haus dank großgewachsener Thujen viel Privatsphäre, Ruhe und Erholung.



Im unteren Bereich eröffnet sich zusätzlicher Raum für individuelle Nutzung: ob als Praxis, Homeoffice, inspirierender Arbeitsraum oder private Wellnessoase – perfekt getrennt von den privaten Räumlichkeiten - hier lassen sich Wohnen und Arbeiten perfekt verbinden.

**Und falls Sie noch mehr möchten:** Der Garten bietet ausreichend Platz für einen zukünftigen Mini- oder Whirlpool.

**Hard Facts:**

- **3 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer (Badewanne und Dusche)**
- **2 Toiletten**
- **Waschküche**
- **Wohnsalon**
- **Homeoffice**
- **Einbauküche mit Frühstücksbereich und Einbaugeräten**
- **Elektroheizung**
- **Ankleidebereich mit Einbauschränken**
- **französischer Balkon im DG**
- **uneinsehbare Sonnenterrasse mit Steinbelag und ausziehbarer Markise**
- **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**

- weiße Fensterläden im DG, Innenjalousien, Stuckarbeiten
- Wohnsalon, Esszimmer, Schlafräume und Ankleideraum DG mit edlen Parkettböden
- sämtliche Einbaumöbel und Stiegenaufgänge sind Tischlermaßarbeit
- Böden: Parkett, Fliesen, Steinplatten und Teppiche
- Stiegenaufgang zum Spitzdachboden
- Flächenwidmungs- und Bebauung gemäß § 4 BO: GS, BB 1, 20 % max. 80 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe maximal 4,5 m
- [Hausrundgang](#)

#### Flächen:

**Entree Untergeschoß: Wohnnutzfläche rund 59,17 m<sup>2</sup> (Vorraum, Homeoffice, Waschküche, Ankleide, Abstellraum)**

**Obergeschoß: Wohnnutzfläche rund 65,23 m<sup>2</sup> (Vorraum, Wohnsalon, Küche, Duschbad mit Toilette)**

**Dachgeschoß: Wohnnutzfläche rund 51,61 m<sup>2</sup> (Ankleide, 3 Schlafzimmer, Wannenbad, Toilette)**

**Terrasse: rund 15 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: rund 363 m<sup>2</sup>**

**Gartenfläche: rund 249 m<sup>2</sup>**



**Gemeindevorschreibungskosten: rund EUR 50,-- pro Monat**

**Heizungs- und Warmwasserkosten werden je nach Verbrauch abgerechnet.**

**Die Liegenschaft überzeugt durch zeitlose Eleganz, hochwertige Ausstattung und liebevolle Pflege. Sie wurde von einer anspruchsvollen Eigentümerfamilie bewohnt und präsentiert sich heute in erstklassigem Zustand – ein seltenes Juwel auf dem Wiener Immobilienmarkt.**

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnqualität begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen privaten Besichtigungstermin!

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap