

**Exklusives Wohnen mit Pool und Wintergarten I
Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe
Wienerberg I 1120 Wien**



Objektnummer: 5278

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1969
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Nutzfläche:	166,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

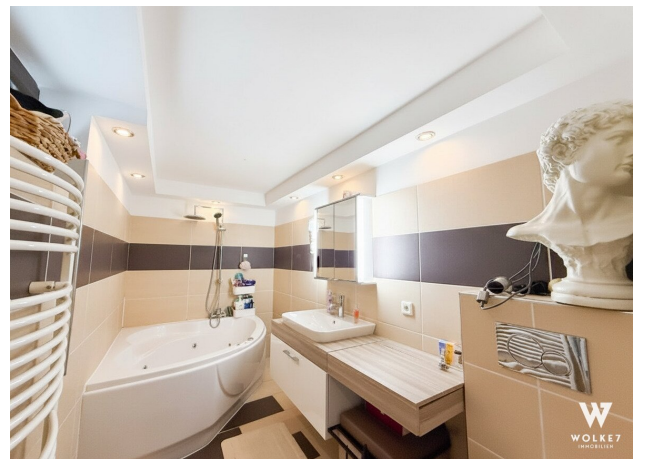
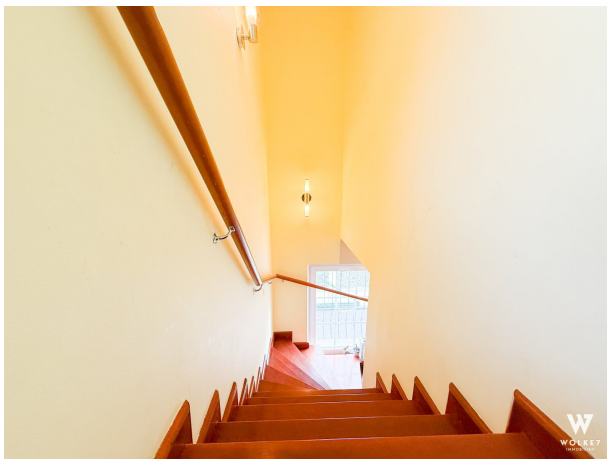
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 50 288 24















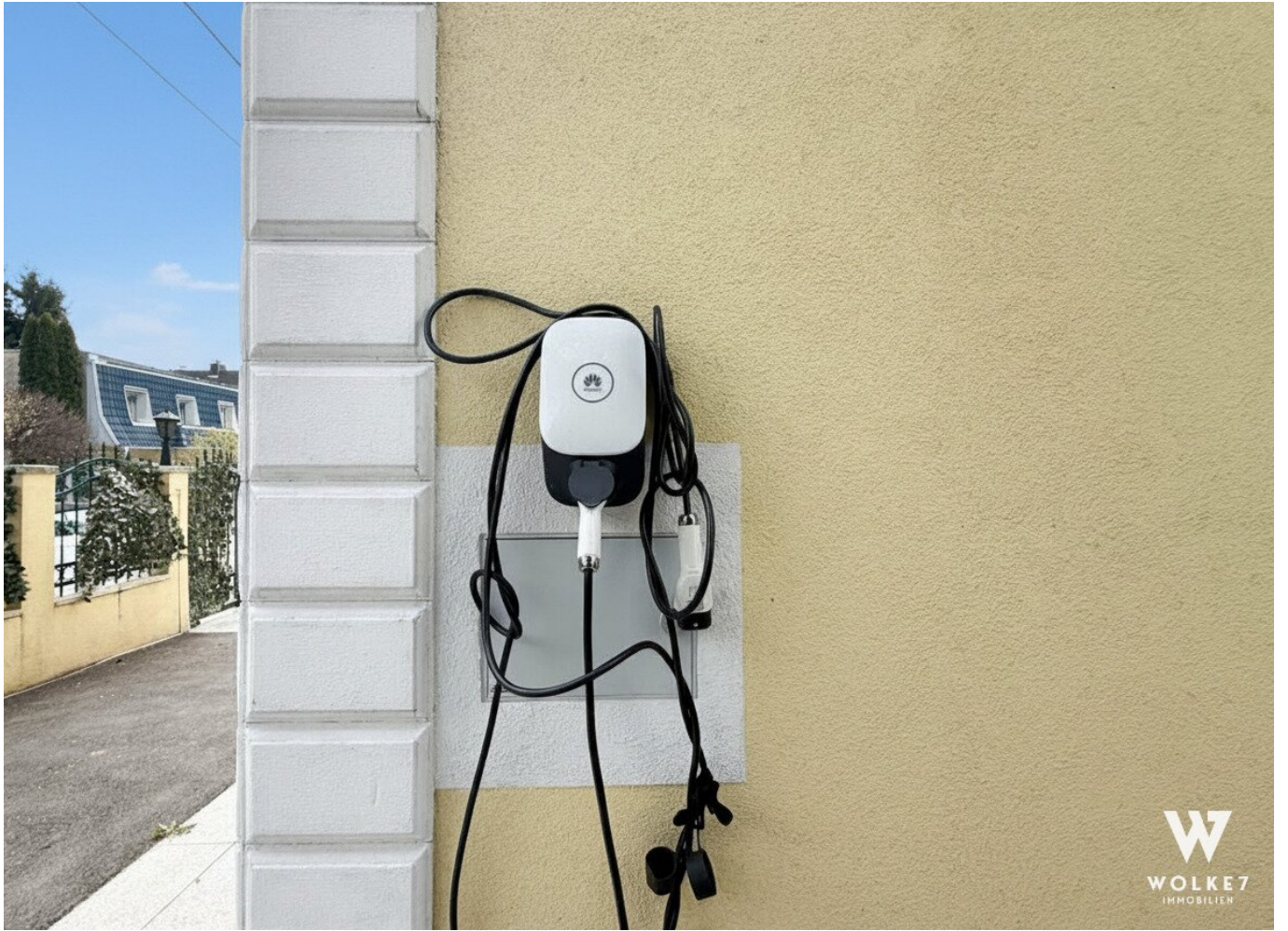
W
WOLKET
IMMOBILIEN



W
WOLKET
IMMOBILIEN



W
WOLKET
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Dieses **gepflegte und laufend modernisierte Einfamilienhaus** im 12. Bezirk vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen außergewöhnlichen Außenbereich – ideal für Familien oder alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Auf rund **166 m² Nutzfläche (inkl. Keller und Wintergarten)**, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus insgesamt **4 Zimmer** sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Raumaufteilung & Wohnkonzept

Erdgeschoss:

Der zentrale Lebensmittelpunkt des Hauses überzeugt durch Helligkeit und Wohnqualität:

- Großzügiges **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Wintergarten** als lichtdurchflutete Erweiterung des Wohnbereichs
- Separate **Küche mit praktischem Abstellraum**
- **Gäste-WC mit Waschbecken**

Obergeschoss:

- **3 Schlafzimmer** – ideal für Familie oder Homeoffice
- Modernes **Badezimmer**
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima

Kellergeschoss (vollwertig nutzbar):

- **2 zusätzliche Zimmer**
- Großzügiges **Badezimmer mit Badewanne und integrierter Jacuzzi-Funktion**
- **Waschraum**
- **Abstellraum**

Ausstattung & Materialien

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und langlebige Ausstattung:

- Edle **Parkettböden**
- Hochwertige **Naturstein- und Granitböden**
- Stilvolle **Fliesen**

Auch technisch ist das Haus auf einem sehr guten Stand:

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage (ca. 10 kW) mit Batteriespeicher**
- **Solaranlage**
- **Kaminofen** im Wohnbereich
- Fenster **2023/2024 erneuert**

- Hausanschlüsse **2023 erneuert**

Garten & Außenbereich

Das rund **740 m² große Grundstück** bietet eine perfekte Kombination aus Entspannung und Freizeit:

- **Beheizbarer Pool**
- Großzügiger Garten mit **Trampolin**
- **Überdachte Terrasse mit wasserfestem Fernseher**
- **Gartenhütte**
- Obstbäume und Grünflächen

Ein Außenbereich, der sowohl Ruhe als auch gesellige Momente ermöglicht.

Parken & Extras

- Eigene Einfahrt mit **elektrischem Tor**
- **Garage inklusive Ladestation**
- Möglichkeit für **weiteren Stellplatz**
- **Fahrradabstellplatz direkt beim Haus**

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen Wohnlage im 12. Bezirk (Meidling)**, nahe dem beliebten **Erholungsgebiet Wienerberg**.

- **U6, Badner Bahn & Buslinien** fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung an die Wiener Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Nähe
- Kombination aus **Grünruhelage und urbaner Infrastruktur**

Kosten

Kaufpreis: € 990.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung – unkompliziert und ohne Zusatzkosten.

? **Top-Angebote vor allen anderen erhalten**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher. Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusive Unterlagen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.
Änderungen & Irrtümer vorbehalten.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap