

Familienhaus mit Charakter | Indoorpool & traumhafter Fernblick



Terrasse mit Süd/Ost Fernblick

Objektnummer: 1454

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Minorgasse 37
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 234,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,62
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

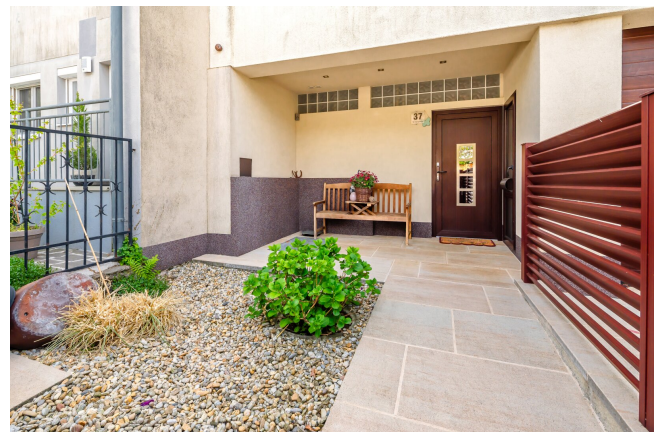
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

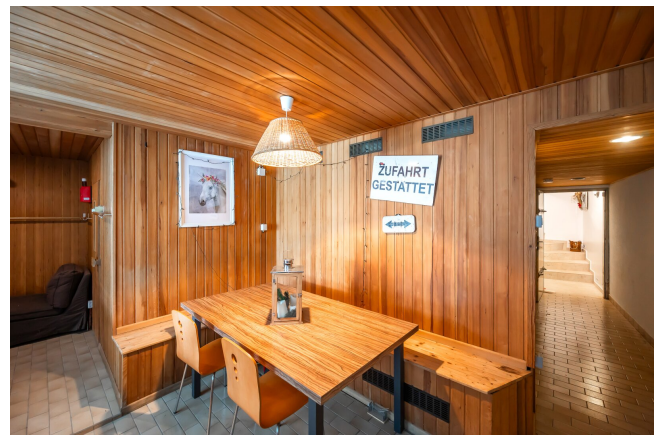
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien





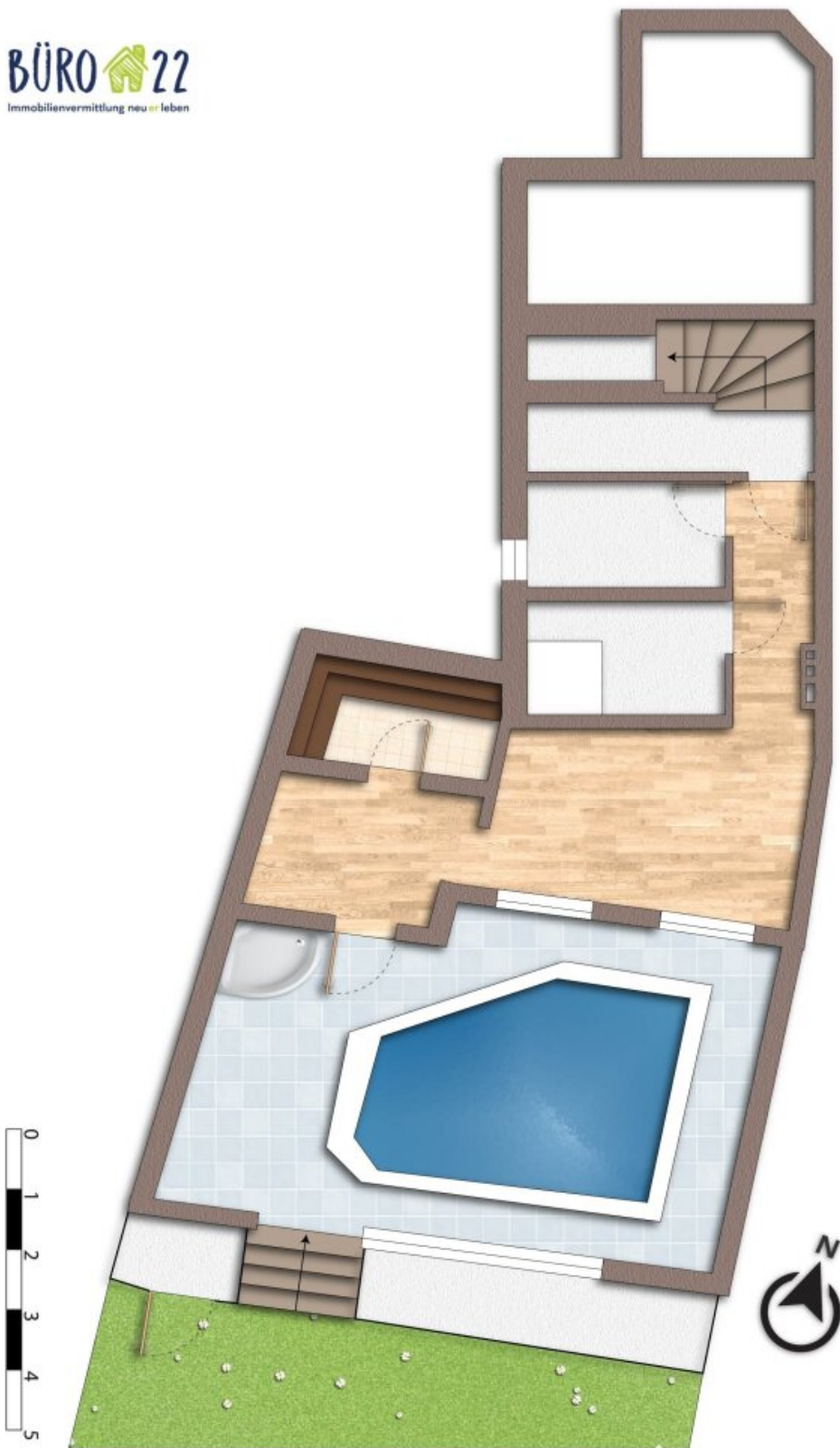




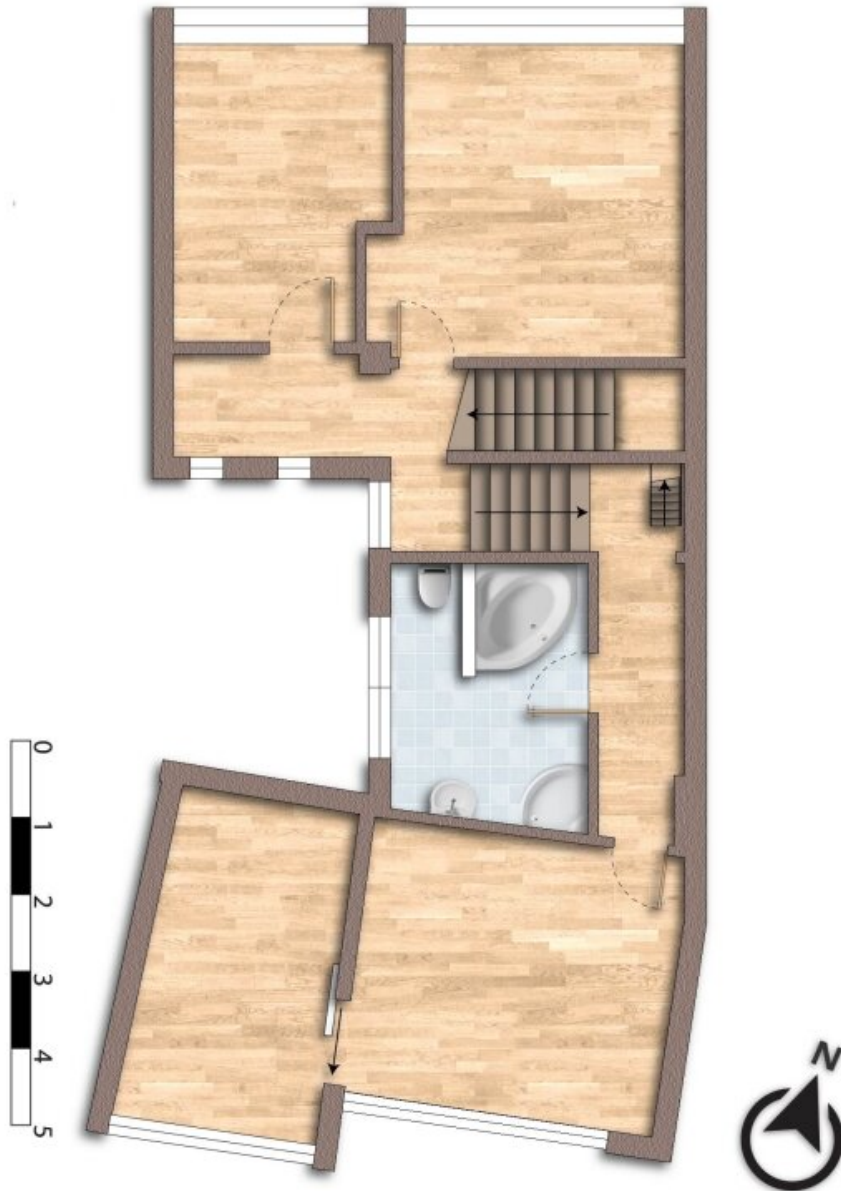












Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Einfamilienhaus in raffinierter Split-Level Bauweise auf Eigengrund in ruhiger Siedlungslage
- Ursprünglich Mitte der 1970er Jahre erbaut, 2005 umfassend saniert, 2017 hochwertig modernisiert
- 5 Zimmer auf rund 120 m² Wohnfläche in Erd- und Obergeschoß
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die rund 40 m² große Fernblick-Terrasse
- Hochwertige Ausstattung mit Eiche-Echtholzböden, Echtsteinflächen und Außenrollos auf der Südseite
- Keller mit rund 80 m² Nutzfläche, Sauna, Indoorpool mit Gegenstromanlage und Ausgang in den Garten
- Virtueller Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=xzFhwFh8Rt2>
- Video: <https://www.jan-panzinger.at/immo-minorgasse>

Die ausführliche Beschreibung

Das **Einfamilienhaus** befindet sich in wunderbarer Südhanglage zwischen Flötzersteig und Hütteldorfer Straße, ursprünglich wurde es Ende der 1970er Jahre in geschlossener Bauweise errichtet. Die derzeitige Eigentümerin hat die Liegenschaft im Jahr 2005 übernommen und in den folgenden Jahren umfassend saniert und modernisiert. Zuletzt erfolgte im Jahr 2017 eine hochwertige Neugestaltung vieler Wohnbereiche – unter anderem mit Eiche-Echtholzböden, Echtsteinflächen sowie einem modernisierten Stiegenaufgang.

Besonders reizvoll ist die raffinierte **Split-Level Bauweise** des Hauses: Durch die versetzten Ebenen entstehen angenehm voneinander getrennte Wohnbereiche mit viel Charakter und einem außergewöhnlich offenen Raumgefühl. Bereits das **Erdgeschoß** mit teilweise überdachtem Vorgarten, Eingangsbereich, Vorraum, Garderobe und Gäste-WC vermittelt einen sehr wohnlichen Eindruck, zusätzlich gelangt man von hier direkt in einen geschützten kleinen Innenhof.

Eine halbe Ebene höher öffnet sich schließlich der großzügige, rund 40 m² große Wohnbereich mit offener Küche, Essplatz und viel Platz zum Entspannen. Große Fensterflächen sowie der direkte Ausgang auf die südostseitige Terrasse mit Fernblick sorgen hier für besonders viel Licht und Wohnqualität. Die Küche wurde im Jahr 2010 verbaut und präsentiert sich voll ausgestattet und harmonisch in den Wohnbereich integriert.

Im **Obergeschoß** stehen derzeit drei Schlafzimmer zur Verfügung. Auf der ersten Ebene befinden sich zwei Zimmer mit jeweils rund 11 m² und 14 m², auf der zweiten Ebene der leicht abgetrennte Bereich mit großem Schlafzimmer, wunderbarem südostseitigen Ausblick sowie einem direkt angeschlossenen Zimmer, das derzeit als großzügiger Schrankraum genutzt wird. Bei Bedarf kann dieser Raum jedoch auch hervorragend als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden. Ergänzt wird diese Ebene durch das große Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschtisch und Badewanne mit Whirlfunktion, praktische Stauraumflächen stehen im Dachbereich zur Verfügung.

Auch das **Keller- bzw. Gartengeschoß** geht weit über klassische Nebenflächen hinaus: Neben Technik- und Abstellräumen stehen hier ein gemütliches Stüberl mit **Sauna** sowie das besondere Highlight des Hauses zur Verfügung — der beheizbare **Indoorpool mit Gegenstromanlage** und direktem Ausgang in den Garten samt zusätzlicher **Gartenterrasse**. Der Gartenbereich selbst präsentiert sich angenehm uneinsehbar und bietet trotz der städtischen Lage ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Pooltechnik wurde laufend instand gehalten, die Poolpumpe beispielsweise im Jahr 2015 erneuert.

Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt überwiegend über Sonnenkollektoren am Dach in Kombination mit einem 800 Liter Wärmespeicher samt Frischwassermodul, zusätzlich wird auch das Schwimmbad über die Solaranlage temperiert. Die Beheizung des Hauses selbst erfolgt über eine **Ölheizung**. Ergänzt wird die Ausstattung durch südseitige **Außenrollos**, **SAT-Anschlüsse** in sämtlichen Wohnräumen sowie eine **Garage** für einen PKW mit Rolltor.

Die Lage

Die Liegenschaft vereint ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit einer im Alltag äußerst praktischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenso gut erreichbar wie Schulen, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Auch die Verkehrsanbindung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut: Über

Flötzersteig, Linzer Straße und Wiental ist die Liegenschaft rasch an das Wiener Straßennetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 49 und 52 sowie mehrere Autobuslinien sorgen darüber hinaus für eine gute öffentliche Verbindung in die umliegenden Bezirke und in Richtung Innenstadt. Zusätzlich befinden sich auch die U4 Station Ober St. Veit sowie der Bahnhof Hütteldorf mit U4-, S-Bahn-, Regionalzug- und Westbahnanschluss in gut erreichbarer Entfernung.

Auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen Vermittler und Auftraggeber wird ausdrücklich hingewiesen, der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <400m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <625m

Universität <2.025m

Höhere Schule <3.325m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <850m

Einkaufszentrum <3.150m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <675m

Polizei <1.075m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <375m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap