

**Außergewöhnlich großzügige Zimmer & perfekte  
Raumaufteilung beim Wienerwald!**



**Objektnummer: 7939/2300162918**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Petra Stix**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse und traumhaftem Blick ins Grüne

In einer idyllischen Gasse am Rande des Wienerwaldes im 23. Bezirk befindet sich dieses hochwertige, vollunterkellerte Einfamilienhaus mit 5 Zimmer bei einer Wohnfläche von ca. 171m<sup>2</sup> in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die exklusive Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet ein Wohnambiente von besonderer Qualität.

Das Haus überzeugt durch seine großzügigen Raumverhältnisse, eine hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität und einem herrlichem Blick in den Wienerwald.

### Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **171 m<sup>2</sup>**
- **5 Zimmer**
- Kellerfläche: ca. **82 m<sup>2</sup>**
- Garage: ca. **27 m<sup>2</sup> mit direktem Eingang ins Haus**
- **Großzügige Terrasse**
- **Loungebereich** im Garten
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Exklusive Nachbarschaft

### Raumaufteilung

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer Gesamtfläche von rund **53 m<sup>2</sup>** und dem Ausgang auf die **ca. 28m<sup>2</sup> große Terrasse**. Von der Terrasse gelangen Sie in den Garten, hier gibt es einen gemütlichen Loungebereich zum Entspannen. Die Raumaufteilung ist hervorragend und bietet 3 große Zimmer im Obergeschoss, ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss, 3 Bäder, eine Speis, zwei geräumige Vorräume und genug Stauräume im Keller. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei** großzügig dimensionierten **Kinderzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup>**, die deutlich über dem üblichen Standard liegen. Das Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von ca. **14 m<sup>2</sup>**. Auch das Badezimmer im Obergeschoss - mit Wanne und Dusche ausgestattet - ist mit ca. **13m<sup>2</sup>** eine absolute Familien-Wohlfühloase. Zusätzlich stehen **zwei weitere Bäder mit Dusche** zur Verfügung, wodurch höchster Wohnkomfort für Familien oder Gäste gewährleistet wird.

## **Hochwertige Ausstattung**

Bei der Errichtung und Ausstattung wurde großer Wert auf Qualität und Langlebigkeit gelegt:

- Edle Weitzer-Parkettböden
- Internorm Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenrollläden
- Alarmanlage
- Dichtbeton-Keller in Ausführung „Schwarz-Weiße Wanne“
- Hochwertiges Bramac-Ziegeldach
- Moderne Einbauküche mit Miele-Geräten
- Solide und wertbeständige Bauweise

## Lage und Infrastruktur

Die Lage verbindet Ruhe, Natur und optimale Erreichbarkeit. Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Weitere Vorzüge:

- Busanbindung in nur etwa **1 Gehminute**
- Fußballplatz und Tennisplatz bequem zu Fuß erreichbar
- Gute Nahversorgung und Infrastruktur in der Umgebung
- Schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum

## Fazit

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus exklusiver Wohnlage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Platzangebot. Die ruhige Lage am Wienerwald, die große Terrasse mit Grünblick sowie die hervorragende Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien und Naturliebhaber.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap