

**Erstbezug am Satzberg: Doppelhaushälfte mit Garten -
PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger!**



Hausansicht mit Garten

Objektnummer: 94971

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	3
Terrassen:	3
Garten:	147,00 m ²
Keller:	15,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

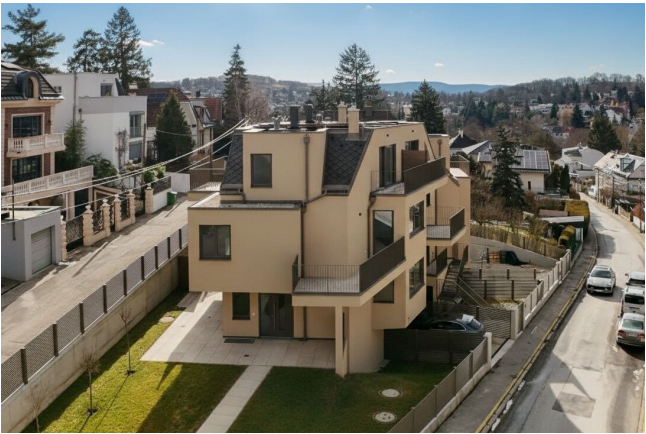
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

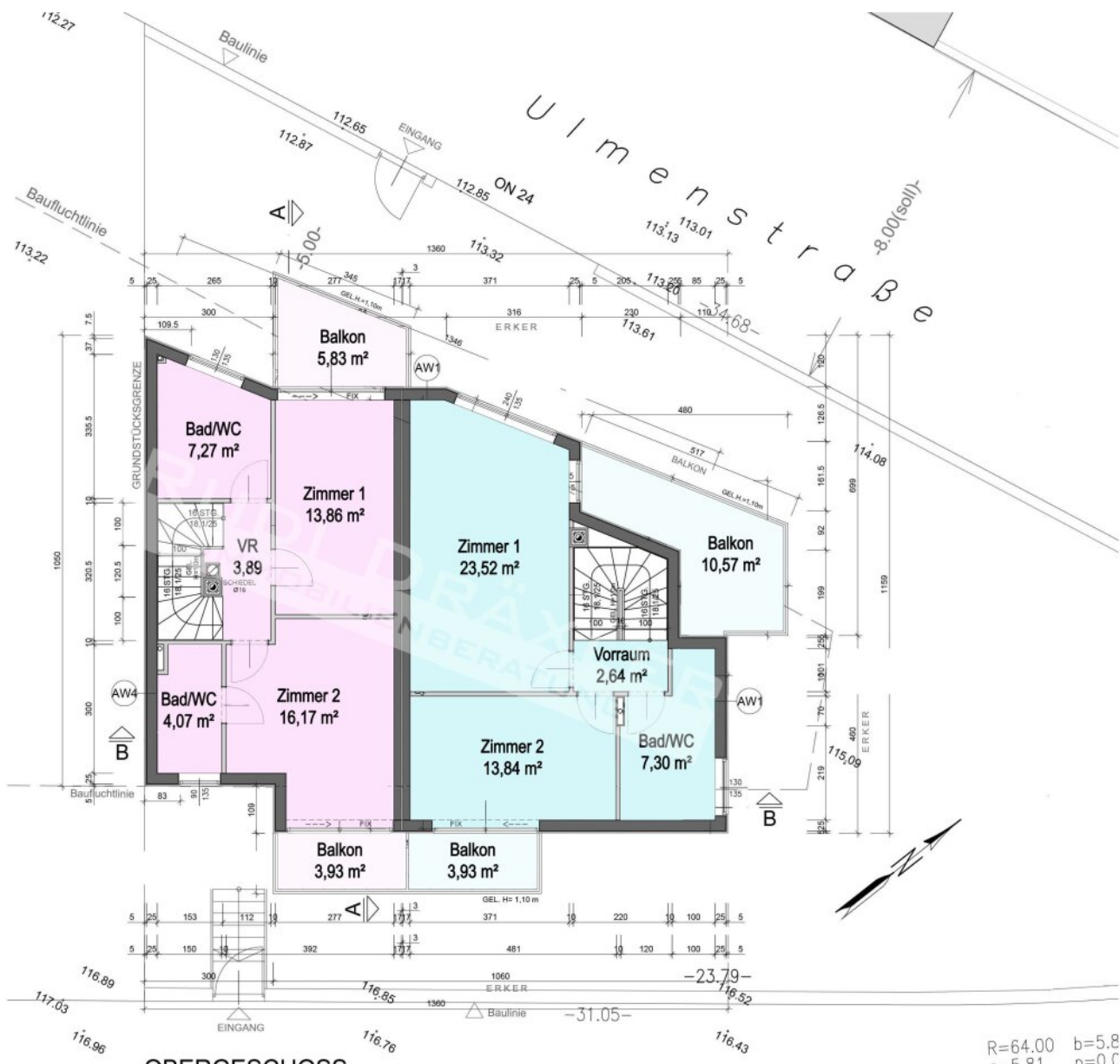
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







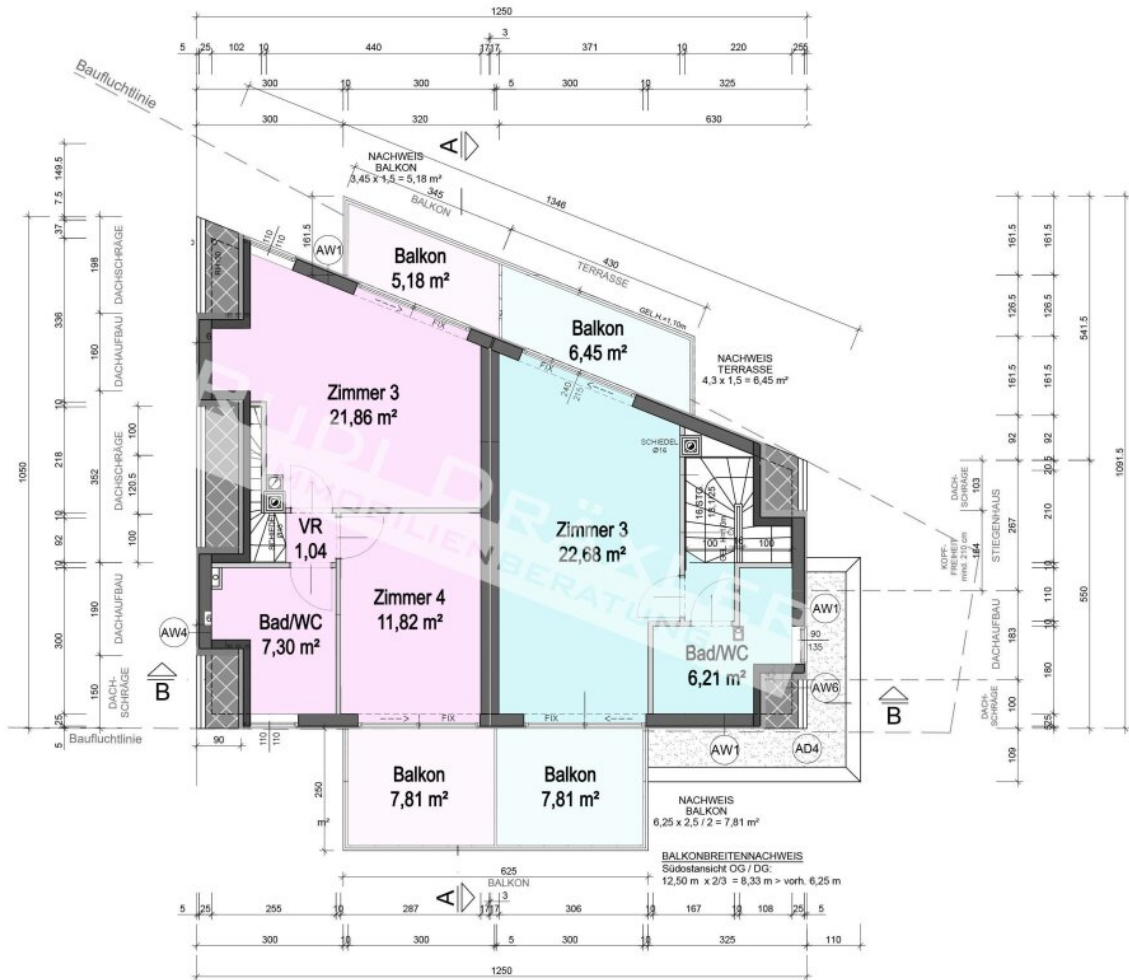




OBERGESCHOSS

Waldmeistergasse

R=64.00 b=5.8
s=5.81 p=0.0



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Wohngegenden Penzings, am Kordon**, wurde nun diese Doppelhaushälfte in hochwertiger Stahlbeton- bzw. Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz fertiggestellt. Der Bauträger, ein Familienbetrieb, legt in seinen Projekten besonderen Wert auf die Erfahrung der ausführenden Fachfirmen sowie auf die **Qualität der Baustoffe** und verwendeten Materialien.

Die hier angebotene **Doppelhaushälfte** ist das Eckhaus und bietet **115 m² Wohnfläche** verteilt auf **drei Wohnebenen**, sowie ein **Kellergeschoß** und eine **Tiefgarage** mit zwei Stellplätzen, die man sich mit dem Nachbarhaus teilt, außerdem einen fast **150 m² großen Garten**. Betreten wird das Haus entweder über die an der Ulmenstraße liegende Garage und den Keller oder über einen weiteren Zugang durch den Garten direkt in das Erdgeschoß.

Im Erdgeschoß liegen der Eingangsbereich und ein WC sowie der fast 31 m² große Wohn-Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Gartenterrasse. Im Obergeschoß erschließt ein zentraler Vorraum zwei Zimmer, jeweils mit einem Balkon, und ein Bad, das Dachgeschoß bietet ein weiteres, fast 23 m² großes Zimmer mit zwei Balkonen und ein Bad.

Die **Fenster bzw. Terrassen-Schiebetüren** sind **von der Firma Josko**, flächenbündig gestaltet, aus **Kunststoff-Alu** und **3-fach verglast** für optimalen Schall- und Wärmeschutz, **elektrische Zip-Screens** schützen bei übermäßiger Sonneneinstrahlung. Ergänzt wird die exklusive Ausstattung durch **zargenlose Innentüren** von Josko und **edles Eichenparkett** in den Wohnbereichen.

Die **Luftwärmepumpe der Firma Ochsner** beheizt nicht nur über eine flächendeckende **Fußbodenheizung**, sondern kann **auch zur Kühlung** benutzt werden. Eine **Photovoltaikanlage** hilft beim Stromkosten sparen, ein **Schiedelkamin** führt vom Keller- bis in das Dachgeschoß.

Die Autobahnauffahrt Wien Auhof erreicht man nach wenigen Autominuten. Die nächste Haltestelle der Autobuslinien 43B, 52A, 52B mit direkter Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf (14 Busminuten entfernt) oder nach Wien Neustift liegt nur 400 Meter entfernt auf der Hüttelbergstraße. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Schulen, Kindergärten, Post und Supermärkte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, der neue Spar an der Hüttelbergstraße auch fußläufig innerhalb weniger Minuten.

Das Shopping Center Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, Gastronomiebetrieben und verschiedensten Freizeiteinrichtungen liegt nur ca. 3,5 km entfernt. Für Sportbegeisterte bietet der nahe Wienerwald ausreichend Jogging- und Mountainbike-Möglichkeiten, die nahe Marswiese lädt zu diversen anderen Aktivitäten ein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap