

**SENSATIONELLER FERNBLICK! Großzügige Liegenschaft  
auf 4 Ebenen! Mit Dachterrasse • Pool • Garten!**



Dachterrasse

**Objektnummer: 5630/395**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1940                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 208,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 327,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 8,50                                     |
| Bäder:                        | 3                                        |
| WC:                           | 3                                        |
| Terrassen:                    | 2                                        |
| Stellplätze:                  | 3                                        |
| Garten:                       | 361,00 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 17,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 108,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,75                            |
| Kaufpreis:                    | 890.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**





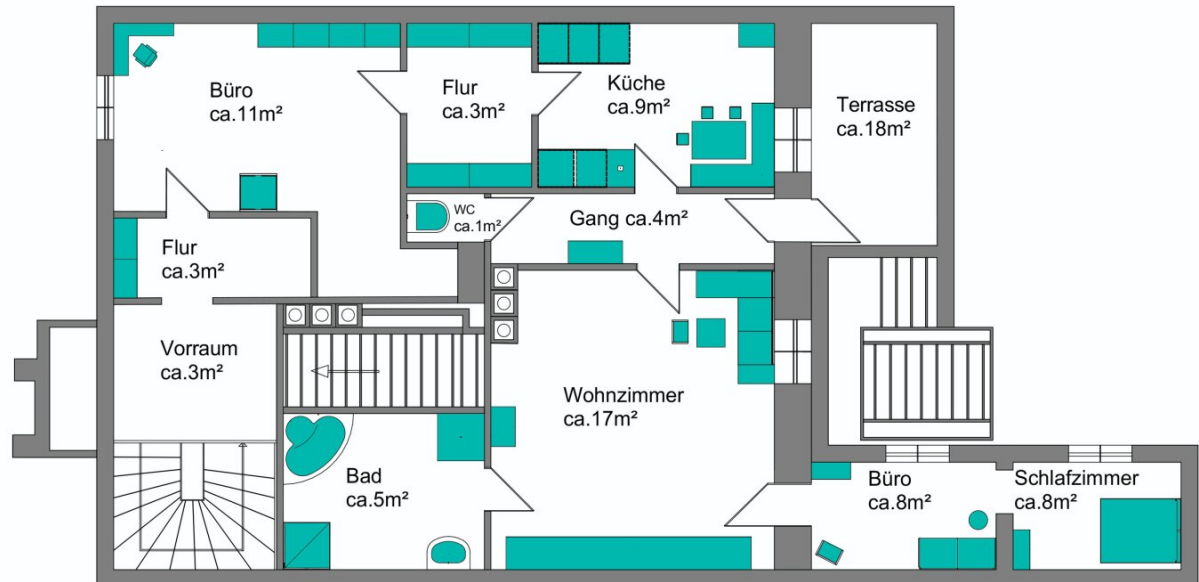




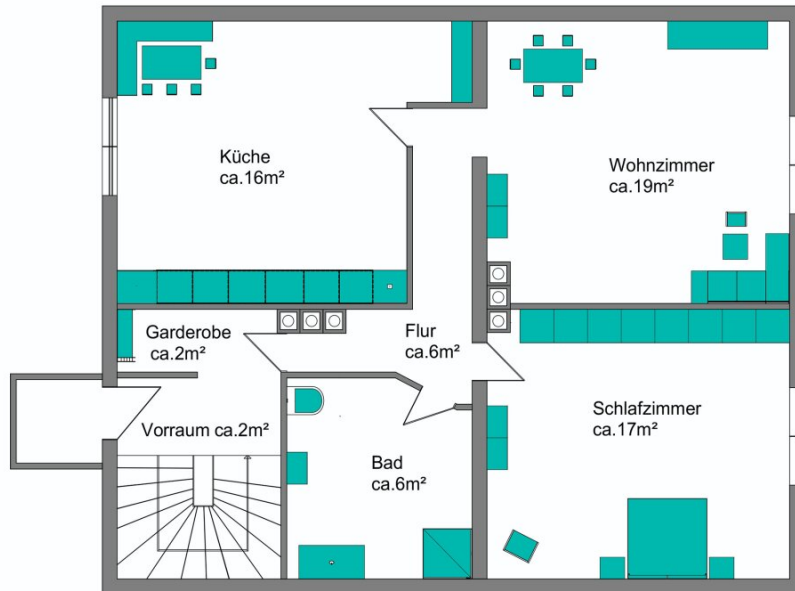




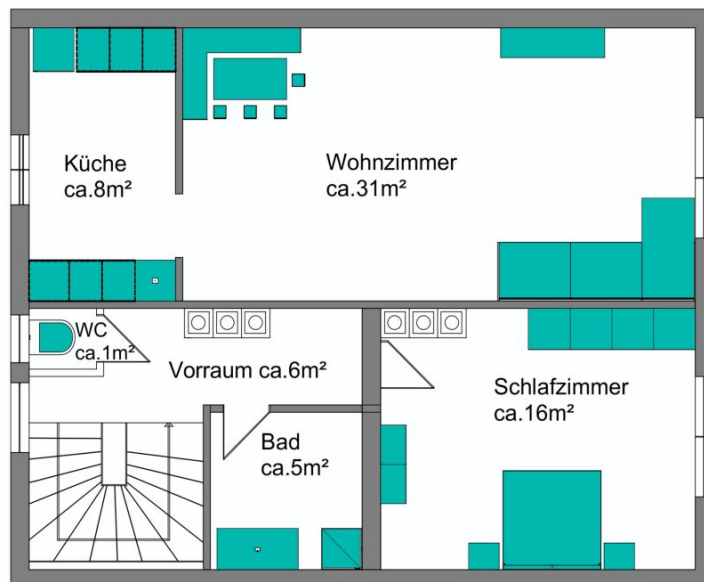
## Ebene 1



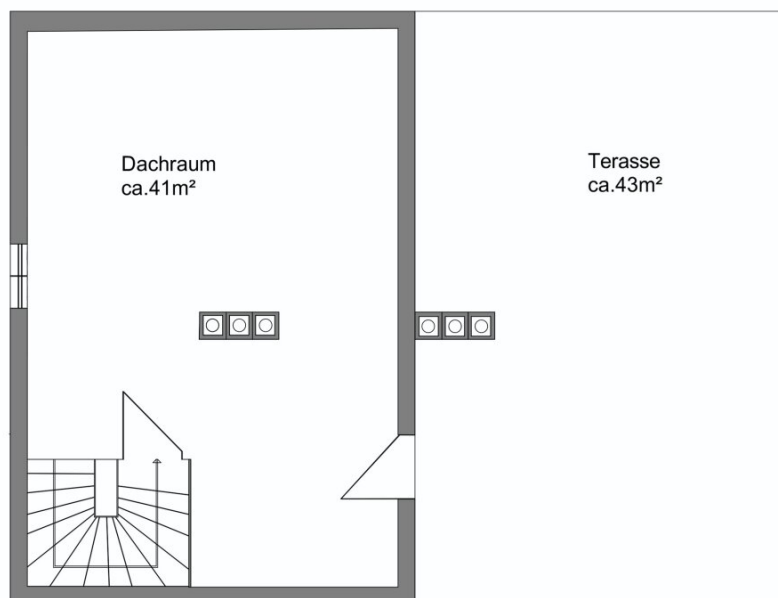
## Ebene 2



## Ebene 3



## Ebene 4



# Objektbeschreibung

**Wer das Besondere am Wolfersberg sucht, ist hier genau richtig!**

**Nicht nur ein EINFAMILIENHAUS - viel mehr kann diese Liegenschaft als ZWEIFAMILIEN- oder MEHRGENERATIONENHAUS genutzt werden!**

Hier am Sonnenweg in **grüner Ruhelage** gelangt diese Liegenschaft auf einer **Grundstücksfläche von ca. 451m<sup>2</sup>** zum unmittelbaren Verkauf. Auf insgesamt **4 Ebenen** stehen dem/n neuen Eigentümer/n **3 Wohneinheiten** und ein großer Dachraum mit Ausgang auf **die einladende Dachterrasse** mit **traumhaftem Wienblick** zur Verfügung!

Die **gesamte Nutzfläche** beträgt **knapp 330m<sup>2</sup>** und die **Wohnungs-/Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

Genießen Sie vorab noch folgenden [Rundgang](#) durch die Liegenschaft für einen ersten Eindruck!

## **EBENE 1 = Gartenebene**

Die **unterste Ebene** bietet auf einer **Wohnfläche von ca. 72m<sup>2</sup>** ein großes Wohnzimmer, 2 Kabinette, eine separate Küche und ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie ein als Keller gewidmeter Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Viel Stauraum bieten die beiden Vorräume bzw. Flure, die teilweise mit Einbauschränken ausgestattet sind. Die **südseitig ausgerichtete Terrasse** besticht mit einem schönen Blick in den Garten hin zum Biotop und Pool.

## **EBENE 2 = Eingangsebene Sonnenweg**

Über das **zentral erreichbare Stiegenhaus** gelangt man zu Ebene 2 mit einer **Wohnfläche von ca. 68m<sup>2</sup>**: Diese Wohnung besteht aus einem Vorzimmer, Badezimmer mit Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss, einem Schlafzimmer und Wohnzimmer sowie der großzügigen, voll ausgestatteten Küche.

## **EBENE 3**

Über das Stiegenhaus erreicht man Ebene 3 mit einer **Wohnfläche** von ebenfalls **ca. 68m<sup>2</sup>**. Die **2-Zimmer Wohnung** verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Essbereich, eine separate, voll ausgestattete Küche und ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (die Toilette ist separat).

## **EBENE 4**

Die 4. und letzte Ebene verfügt über einen **wunderschönen Dachraum** (Home-office, Atelier, Schlafraum...) mit Ausgang auf die **große Terrasse** mit einem **traumhaften Weitblick** über die Dächer im Westen Wiens! Sommers wie winters genießt hier der neue Eigentümer eine **spektakuläre Aussicht**: ob beim sommerlichen Grillabend, beim after-work drink nach einem anstrengenden Bürotag oder beim romantischen Beisammensein unter dem glasklaren Sternenhimmel!

### Renovierungsarbeiten und technische Details

- Alle **Kunststofffenster** sind 2-fach verglast und mit **Innen- und Außenjalousien** ausgestattet (teilweise elektrisch und manuell bedienbar).
- Beheizt wird mittels **Gas** (Ebene 2 und 3) und **Strom** (Ebene 1)
- Das **Dach** wurde 2009 erneuert
- Das **Badezimmer** auf Ebene 3 wurde 2010 renoviert, jenes auf Ebene 2 im Jahr 2008 und das 3. Badezimmer auf Ebene 1 Anfang der 2000er Jahre.
- Die **Nordfassade** wurde inkl. Fenster im Jahr 2009 erneuert (Vollwärmeschutz)
- **Alarmanlage** im gesamten Haus (separat steuerbar)

Die **Kosten** für Müllabfuhr und Grundsteuer (2 Monate ca. €88,-) sowie für Wasser und Abwasser (2 Monate ca. €234,-) belaufen sich **pro Jahr** auf gesamt €1.932,-

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!** Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug
- Originalpläne
- Benützungsbewilligung
- Fertigstellungsanzeige
- Flächenwidmungsplan
- Energieausweis

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?**

**BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**DATEN IM ÜBERBLICK**

- Grundstücksfläche ca. 451m<sup>2</sup>

- Wohnnutzfläche ca. 208m<sup>2</sup>
- Terrassen ca. 63m<sup>2</sup>
- Gesamte Nutzfläche inkl. Keller/Dachraum ca. 327m<sup>2</sup>
- 8.5 Zimmer auf 4 Ebenen
- 3 Stellplätze
- Garten mit Pool und Biotop
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <4.000m  
 Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <2.500m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.500m  
 Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap