

Architektenhaus mit Fernsicht in traumhafter Waldrandlage



Objektnummer: 878

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	152,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 163,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388





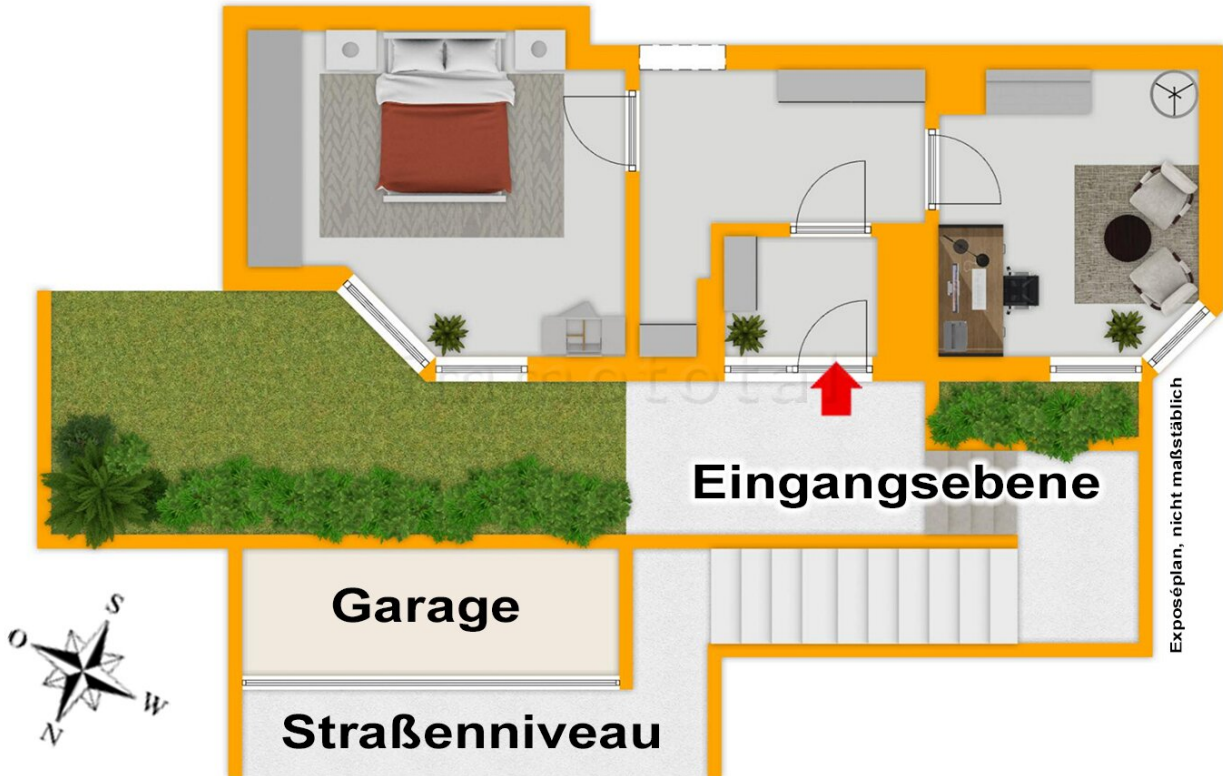










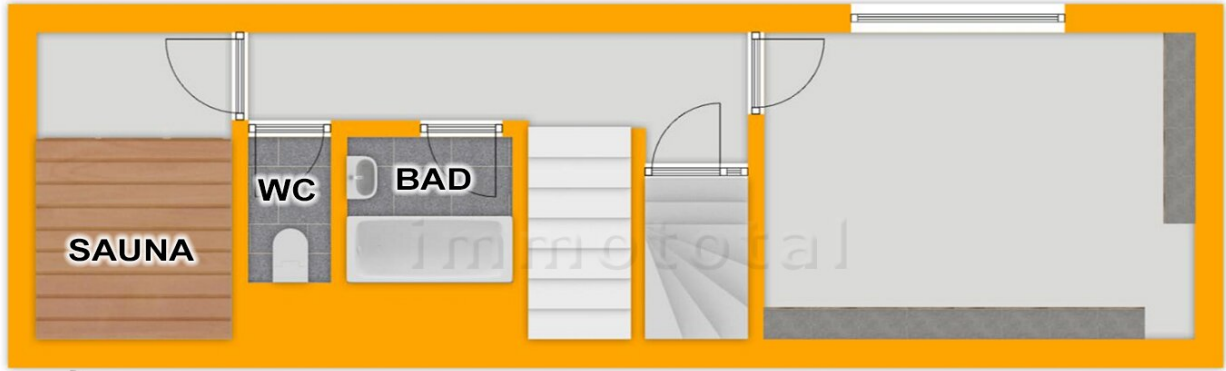


Garage

Straßenniveau

Eingangsebene

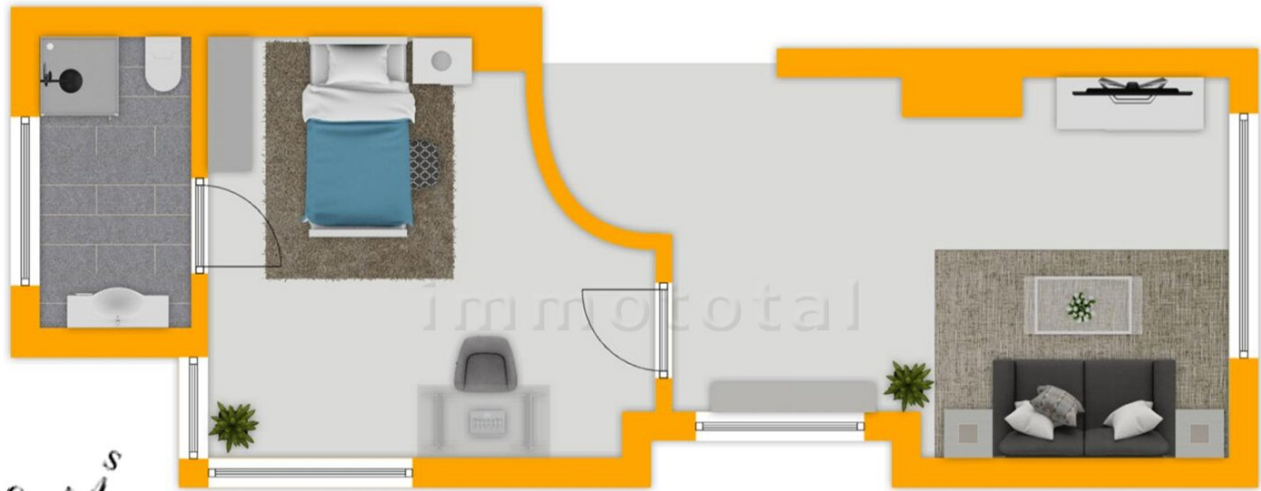
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

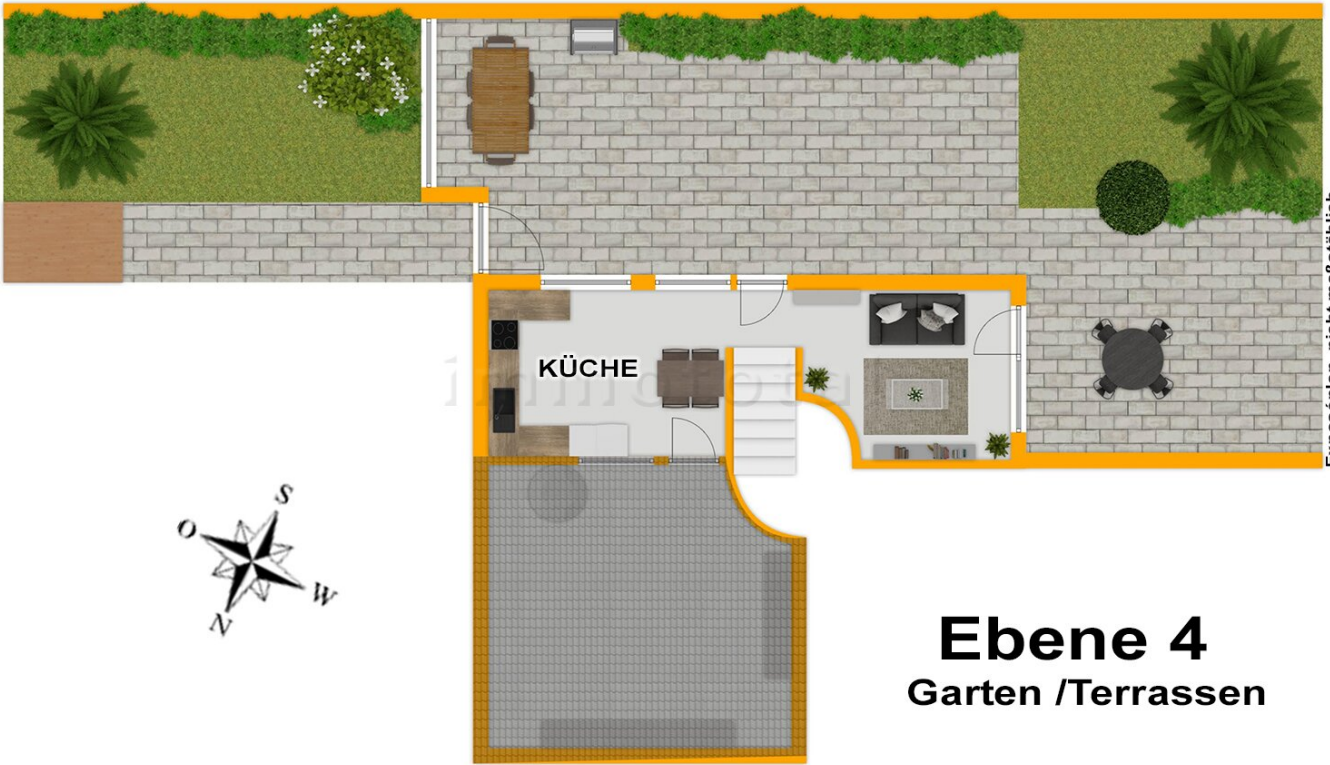


Ebene 2



Exposéplan, nicht maßstäblich

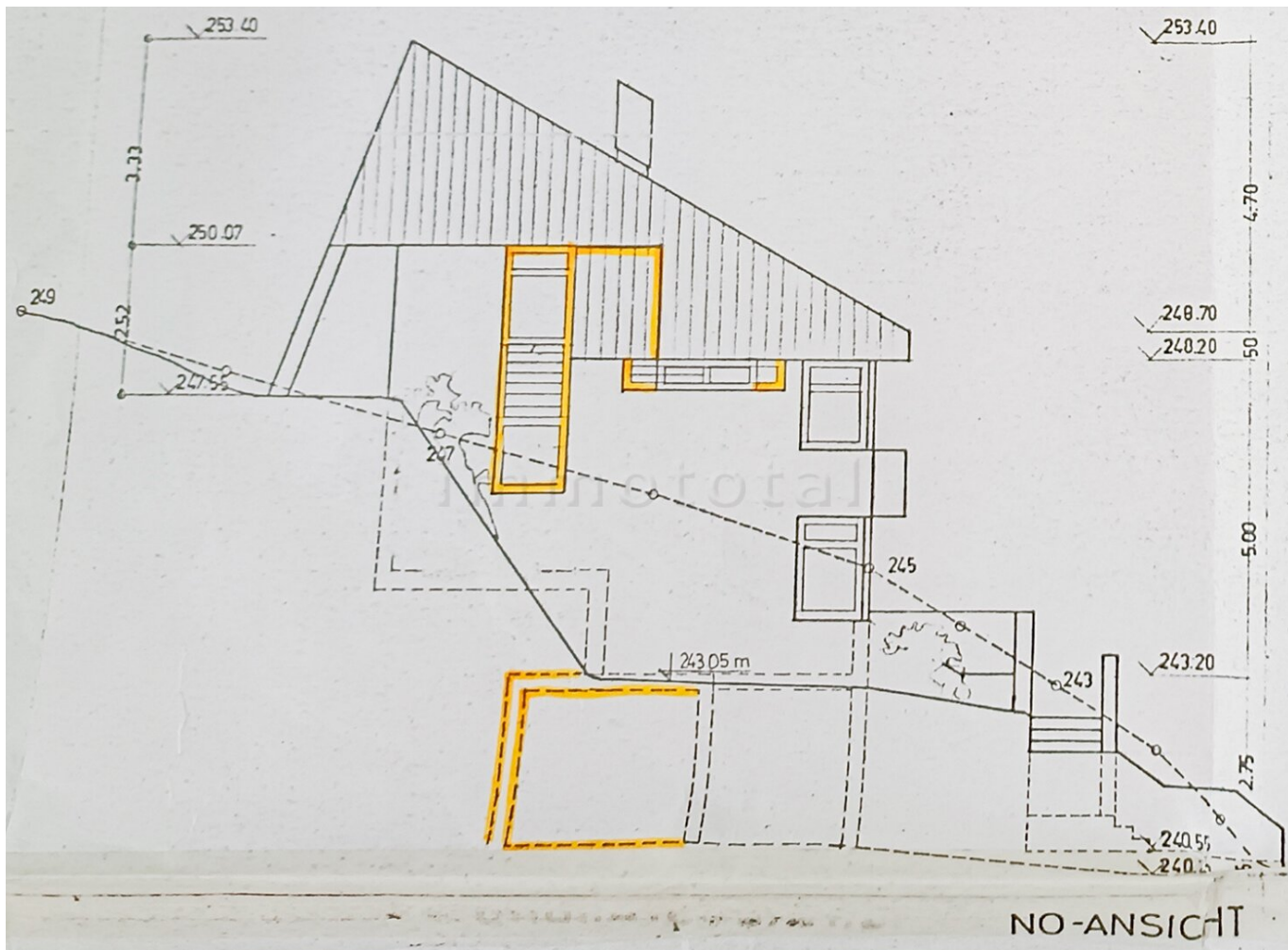
Ebene 3

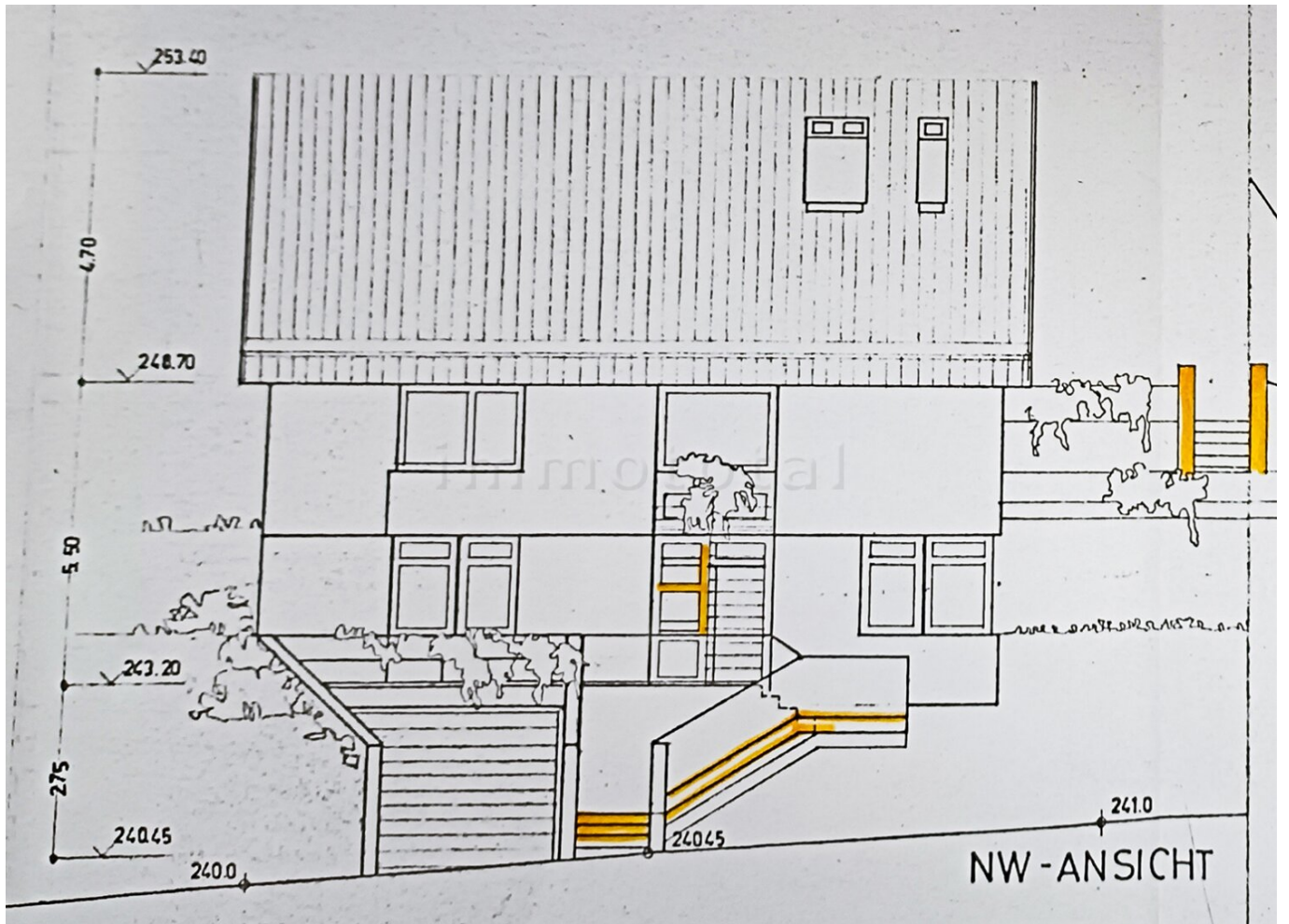


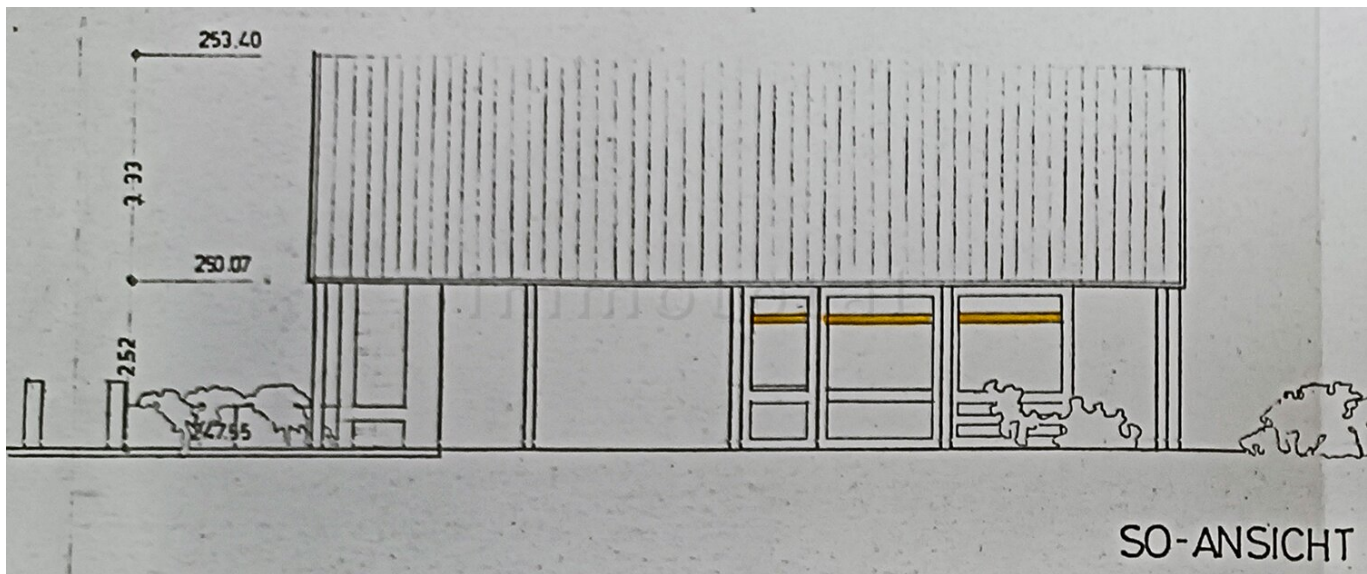
Exposéplan, nicht maßstäblich

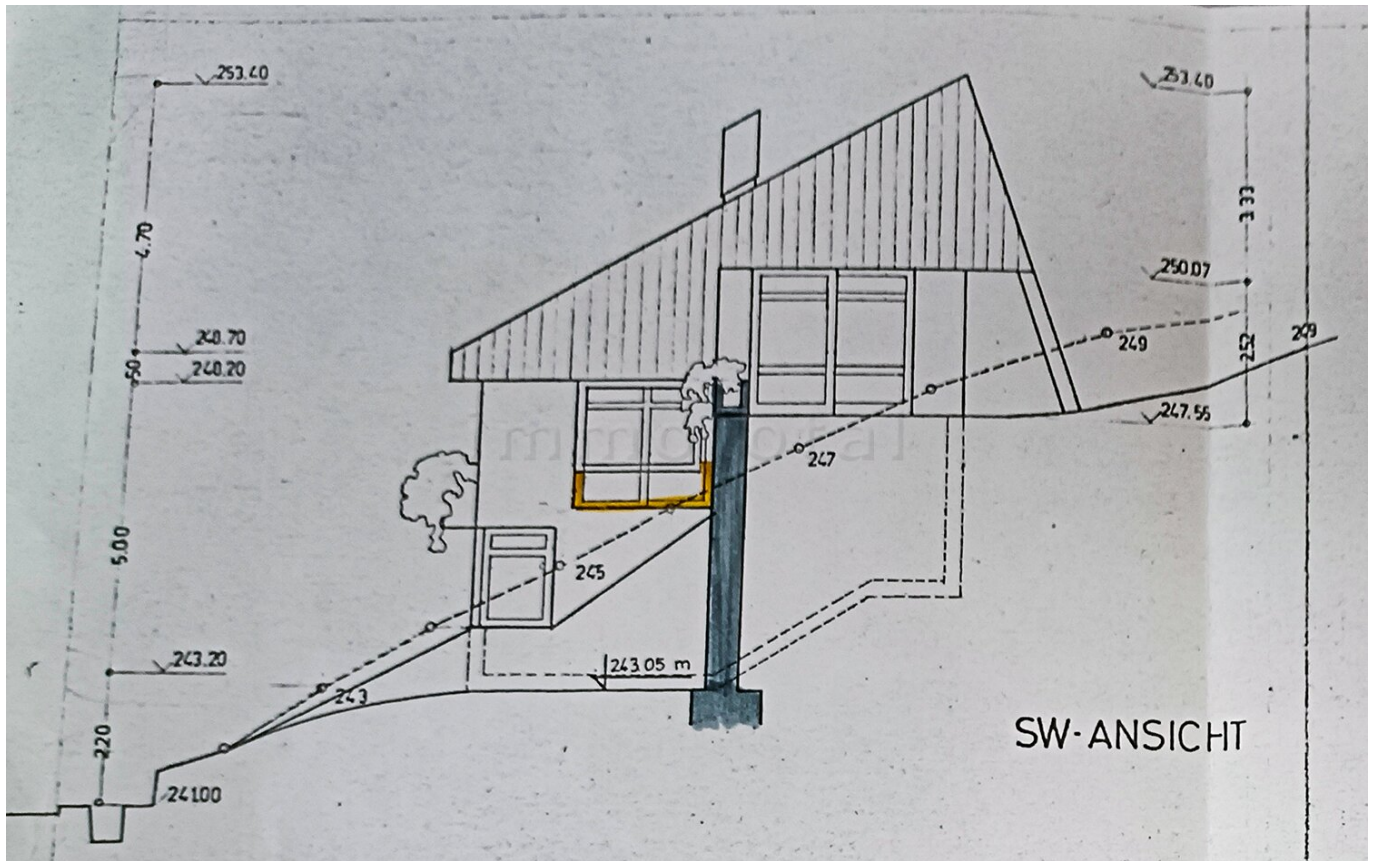
Ebene 4

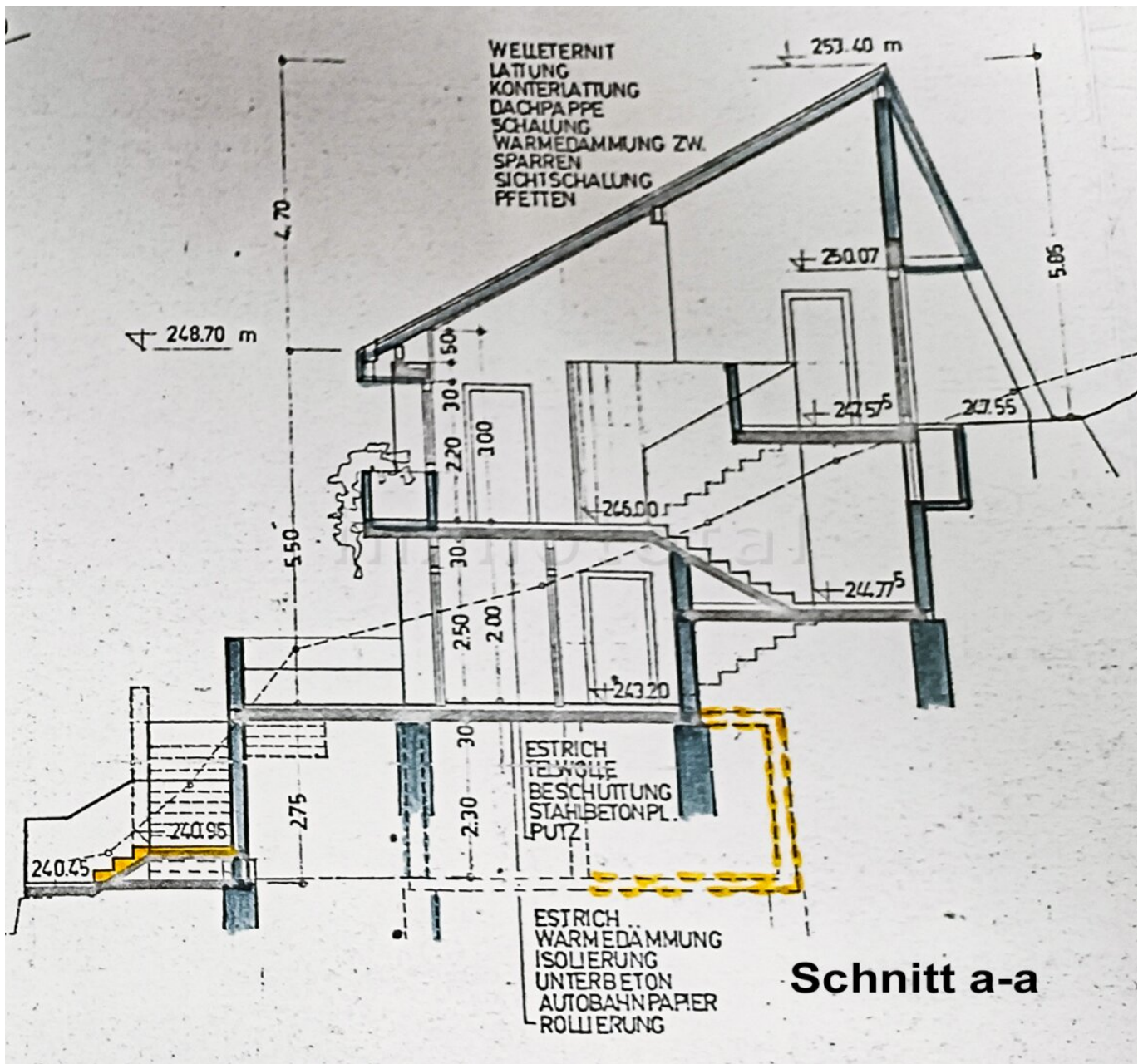
Garten / Terrassen











Objektbeschreibung

Am sanft ansteigenden Hang des Satzberges, eingebettet in die idyllische **Siedlung Kordon**, gelangt dieses außergewöhnliche **Architektenhaus in Splitlevel-Bauweise** zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre naturnahe Lage mit **direkter Nähe zum Wienerwald** sowie durch eine einzigartige **offene Architektur**, die luftige Großzügigkeit mit einem besonderen Wohngefühl verbindet. Die gesamte Wohnnutzfläche (inkl. Nebenräumen) beträgt ca. 152 m².

Die oberen beiden Ebenen des Hauses präsentieren sich in einem **loftartigen Stil, geprägt von einer abgerundeten Galerie** über dem zentralen Stiegenaufgang, die Sichtachsen und Wohnbereiche auf besondere Weise öffnet. In der obersten Wohnebene befinden sich der Küchen- und Essbereich mit direkten Ausgängen sowohl zum **südlich gelegenen Garten** als auch zur **westseitigen Terrasse**, die einen traumhaften Fernblick über die bewaldeten Hügel des Wienerwaldes freigibt.

Das Haus wurde mit **architektonischem Anspruch errichtet** und präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden, **gepflegten**, weitgehend originalen Zustand.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

[VIDEO-CLIP:](#)

Einen Video-Clip mit Luftbild-Aufnahmen können Sie auf unserem [» YouTube-Kanal](#) abrufen.

AUSSTATTUNG:

- Stiegenaufgang vom Straßenniveau zum Hauseingang
- **Doppelgarage (ca. 31 m²)** mit Kipptor
- Splitlevel mit 4 Wohnebenen
- **Böden:**
 - Untere Ebene, sowie Vorräume, Stiegenaufgänge und Sanitärräume verflies,
 - Parkettboden im OG,

- in zwei Zimmer wurde bereits der Teppichboden entfernt (Estrich)

- **Gartenterrasse** mit Waschbetonplatten
- Gemütliche, unterdachte **Sitzecke im Garten** mit offenem Kamin
- **Westterrasse** (überdacht) mit zwei Markisen
- Gerätehaus im östlichen Gartenbereich
- Fenster: Isolierverglasung
- **Offene Einbauküche** mit älteren Geräten
- Dachboden mit Warmwasserspeicher (über eine Tür im Küchenbereich erreichbar)
- Sauna
- Ein **positiver E-Befund** liegt vor.

HEIZUNG:

- Elektro-Nachtspeicheröfen
- Kachelofen im Wohnzimmer sowie im Zimmer in der Eingangsebene

ÖFFENTL. VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: 52B Station in unmittelbarer Nähe

U-Bahn: Linie U4 Hütteldorf in ca. 3 km

BEZUG:

Nach Kaufvertrag

MÖBLIERUNG:

Dieses Haus wird wie besichtigt, ausgenommen persönlicher Gegenstände bzw. einiger Möbelstücke übergeben.

WEBINFO: » [Siedlung Kordon](#)