Ruhiges Wohlfühl-Eckreihenhaus am Schafberg | herrlicher, privater Garten | 4 Schlafzimmer + KELLER



Objektnummer: 409

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leschetitzkygasse 81
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	110,00 m²
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	220,26 €
USt.:	22,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner





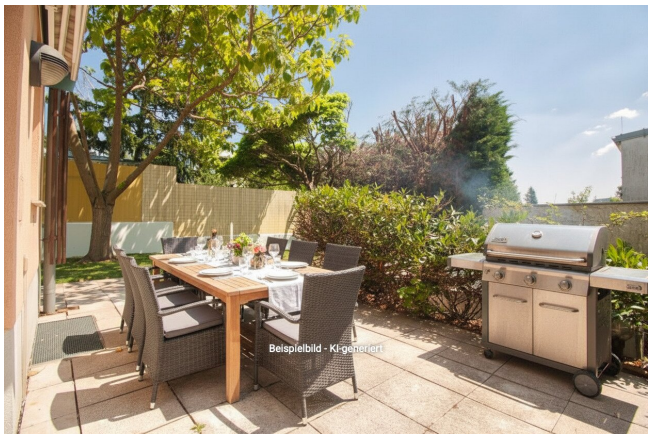

Beispielbild - KI-generiert







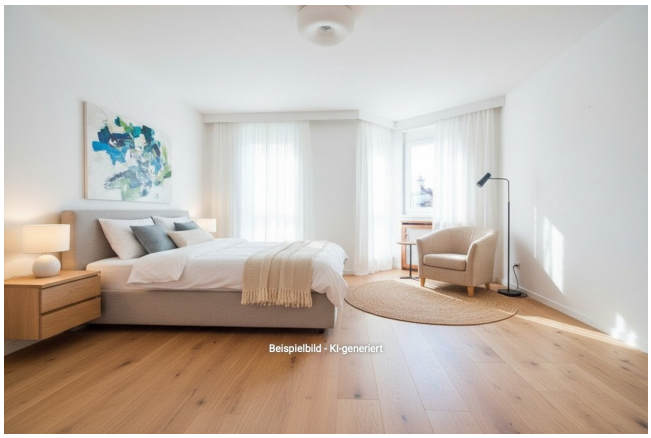



Beispielbild - KI-generiert




Beispielbild - KI-generiert




Beispielbild - KI-generiert



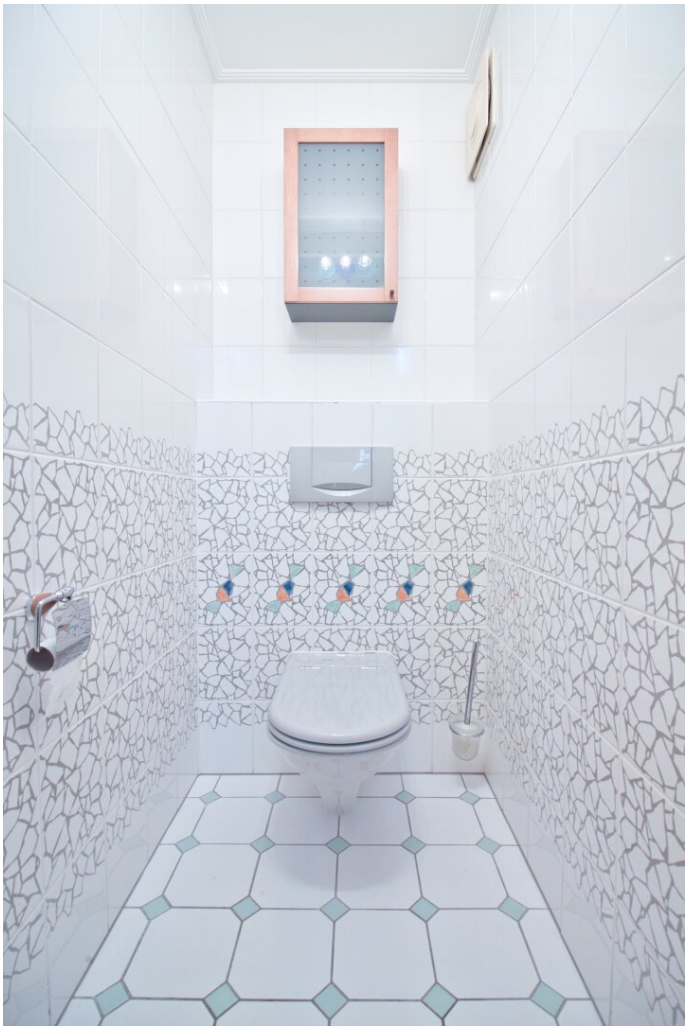


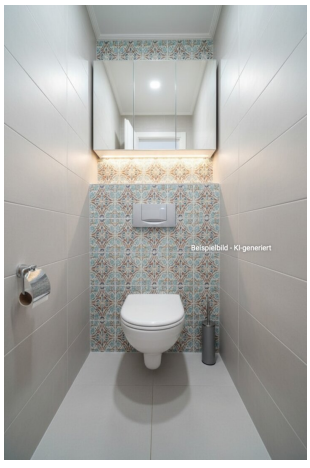

Beispielbild - KI-generiert






Beispielbild - KI-generiert




Beispielbild - KI-generiert




Beispielbild - KI-generiert




Beispielbild - KI-generiert







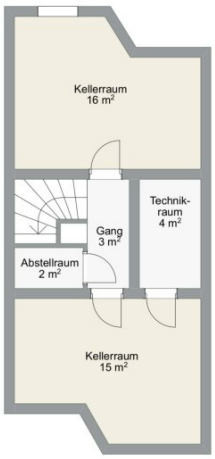

SIA







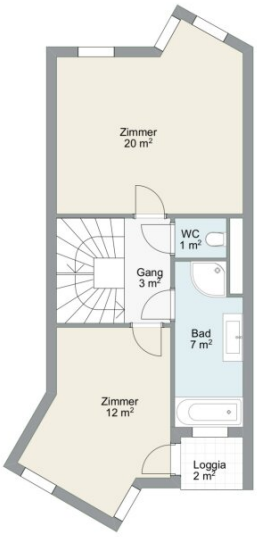




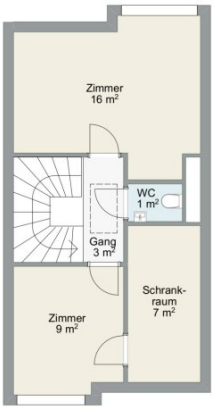
KELLERGESCHOSS



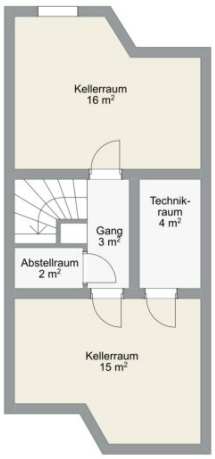
ERDGESCHOSS



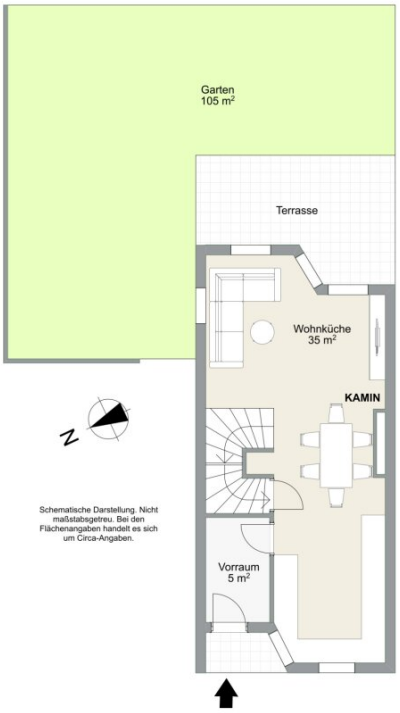
OBERGESCHOSS



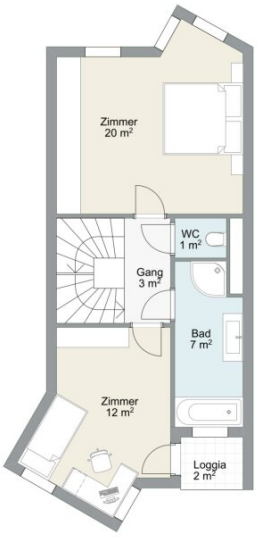
DACHGESCHOSS



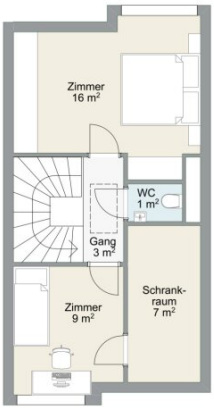
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Wohlfühl-Eckreihenhaus am Schafberg mit herrlichem, privaten Garten in angenehmer Ruhelage

HERZLICH WILLKOMMEN ...

…in einer der begehrtesten **Premiumlagen** Wiens. Die einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur, stilvoller Architektur, erstklassiger Gastronomie und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht den Schafberg zu einer der absoluten Top-Adressen der Stadt.

Überzeugen Sie sich am besten selbst vom besonderen Charme und dem außergewöhnlichen Potenzial dieses einmaligen Objekts – wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen!

FACTBOX

- Baujahr 1997
- Massivbauweise
- ca. 121 m² Wohnfläche (EG, OG, DG)
- ca. 40 m² Keller
- offener Wohnbereich mit anschließender Küche
- Kamin im Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne

- 2 Zimmer im OG
- 2 Zimmer im DG plus Schrankraum
- 2 separate WCs in den oberen Stockwerken
- attraktiver, privater ca. 105 m² großer Garten mit Terrasse
- Loggia
- weiterer Stauraum am Dachboden

ÜBER DAS HAUS

Dieses **schöne Eck-Reihenhaus** liegt in angenehmer **Ruhelage** in der Leschetitzkygasse am wunderschönen Schafberg. Das Haus bietet viel Platz auf **4 Ebenen** (EG, OG, DG & KG) und verfügt über einen schönen, großen und gut geschnittenen **Garten**.

Das Haus wurde **1997** gebaut, ist **Ost/West** orientiert mit angenehmen Süd-Einschlag im Garten. Es verfügt über **Kunststoff-Doppelisolierglasfenster** mit **Außenrolläden**.

Das Haus hat eine gute Substanz und bietet somit großes Potential. Es verfügt über **viele helle Räume**, die unterschiedlich genutzt werden können - ganz flexibel und ganz nach Ihrem Bedarf. Das Objekt wird aktuell mit einer **Gaszentralheizung** beheizt.

- **ERDGESCHOSS:**

  Durch die Eingangstüre gelangt man in einen **Vorraum**. Durch diesen betritt man die großzügige **Wohnküche**. Im hinteren Bereich befindet sich eine vollausgestattete, perfekt eingepasste **Maß-Küche mit Steinplatte**, vorne ist der Wohnbereich untergebracht. Dessen Highlight ist im Winter sicherlich der herrlichen **Kamin** und im Sommer der Ausgang in den wunderschönen Garten.

- **OG:**

  Eine geschwungene Massivtreppe mit Holzverkleidung führt in den 1. Stock. Dieses Geschoss bietet **zwei** gut geschnittene **Zimmer** (ca. 12 und 20 m²), ein großzügiges **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates **WC**.

- **DG:**

  Das Dachgeschoss verfügt über **zwei** weitere **Zimmer** (ca. 16 und 9 m²), einen **Schrankraum** und ebenso über ein **separates WC**. Hier gibt es auch eine Dachbodentreppe, die auf einen unausgebauten **Spitzboden** führt, der zusätzlichen Stauraum bieten könnte.

- **KELLERGESCHOSS**:

  Das Kellergeschoss besteht aus einem **größeren Kellerraum** mit 16 m² und Fenster, einem kleinen **Abstellraum** unter der Treppe, einem **Technik-/Heizraum** und einem weiteren ca. 15 m² großen **Raum** mit Wasseranschluss für die Waschmaschine und einer **Sauna**.

- **GARTEN & GARAGE:**

  Der **Garten** des Objekts ist sehr gut geschnitten, privat und bietet auf ca. 105 m² genug Platz um sich und seinen **grünen Daumen** auszutoben & die herrliche Ruhelage zu genießen. Der Garten hätte - nach Wunsch - auch ausreichend Platz für einen Pool.

  Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es eine zugeordnete Tiefgarage. Hier könnte ein **Stellplatz** nach Bedarf & Verfügbarkeit bei der Hausverwaltung angemietet werden.

ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Objekt liegt am wunderschönen und sehr **begehrten Schafberg**. Der Schafberg selbst ist mit 390 m die höchste Erhebung in Währing und bildet prächtig bewaldete, sonnige Hänge – besonders der südliche Hang, auf dem dieses Objekt liegt, ist beliebt und bekannt für hochwertige Villen und exklusive Wohnanlagen.

Trotz der angenehmen Ruhelage dieses Objekts genießen Sie eine **gute Infrastrukur** und die Nähe zur Wiener City. Die **Buslinie 41A** und die **Straßenbahnlinie 41** sorgen für eine schnelle Verbindung zur U-Bahn und ins Zentrum Wiens. Zudem gelangt man mit dem **Auto** rasch zur Höhenstraße oder zur inneren Stadt. Trotz der **ruhigen, grünen Lage am Stadtrand** ist man somit sehr gut vernetzt und profitiert von **kurzen Wegen** in die Wiener Innenstadt.

Die Lage am Schafberg vereint Natur, Erholung und Wiener Lebensgefühl: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das beliebte **Schafbergbad** mit seinem herrlichen Panoramablick über die Stadt, und der weitläufige **Pötzleinsdorfer Schlosspark** lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem erreichen Sie in wenigen Minuten die malerischen **Weinbaugebiete Grinzing** und Neustift am Walde mit ihren traditionsreichen **Heurigen** und **Wanderwegen** durch die Weinberge. Diese exklusive Wohngegend verbindet die Ruhe und Schönheit des **Wienerwalds** mit der Nähe zu feiner Gastronomie und Kultur – die ideale Lage für anspruchsvolles, naturnahes Wohnen in der Hauptstadt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <650m
Apotheke <850m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <600m
Kindergarten <525m
Universität <1.950m
Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <1.950m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.400m
Post <1.075m
Polizei <1.675m

Verkehr
Bus <350m
Straßenbahn <600m
U-Bahn <1.800m
Bahnhof <1.725m
Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap