

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	110,00 m <sup>2</sup>
Keller:	40,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 96,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	226,14 €
USt.:	22,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

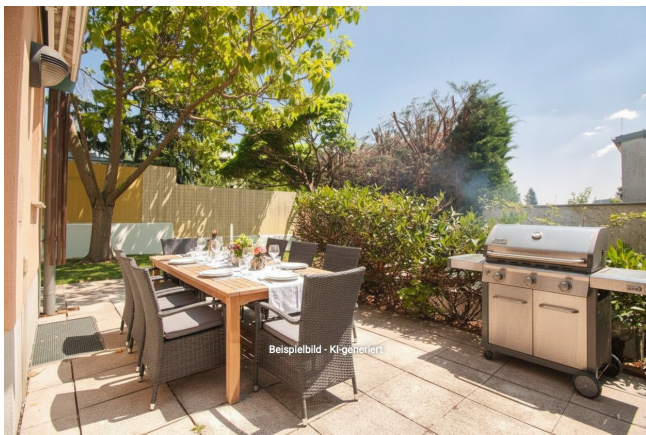
## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

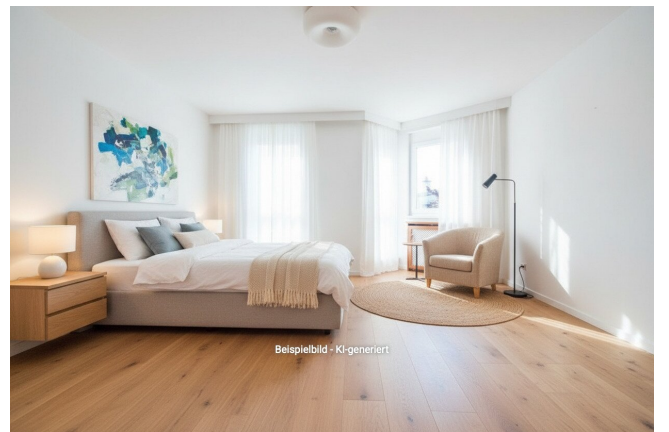








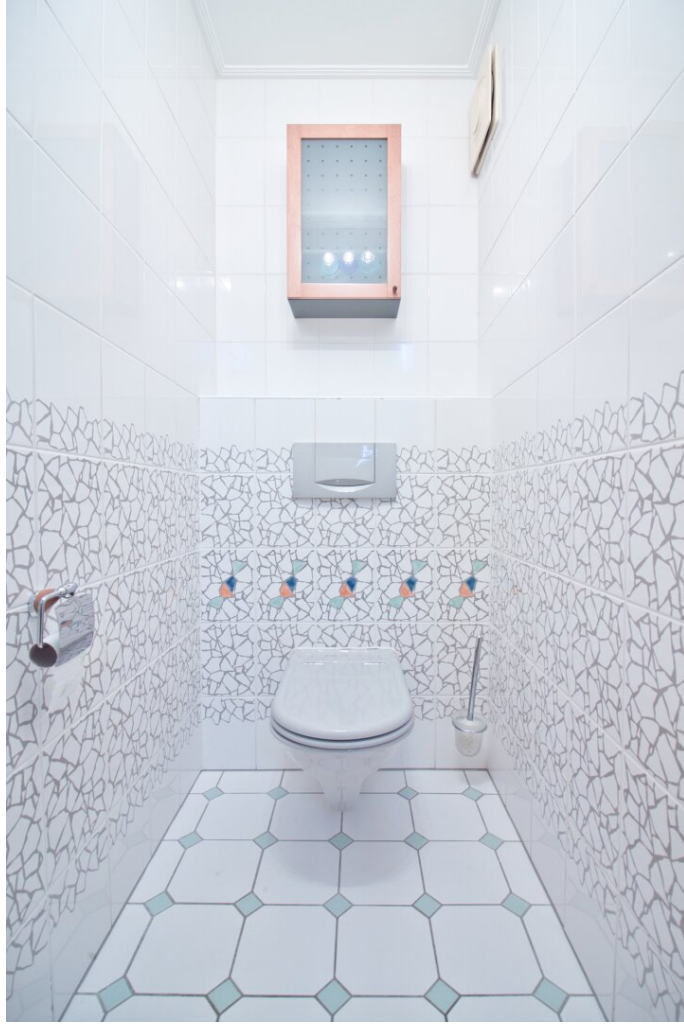
Beispielbild - KI-generiert



Beispielbild - KI-generiert









Beispielbild - KI-generiert

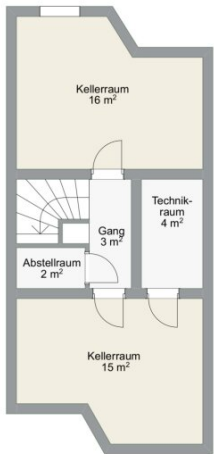


Beispielbild - KI-generiert

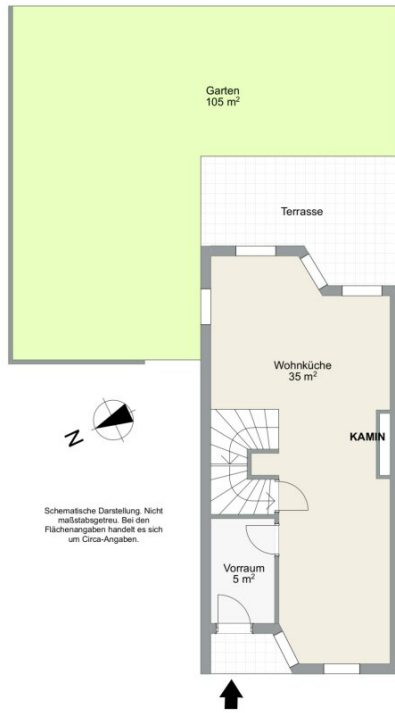




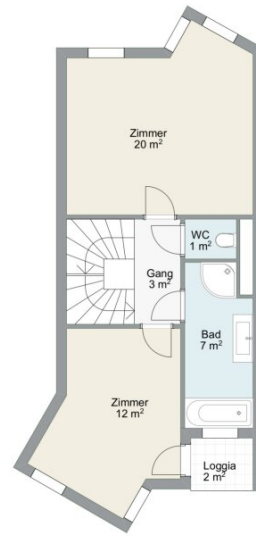




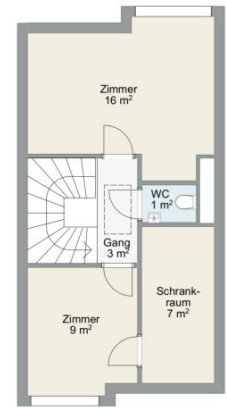
KELLERGESCHOSS



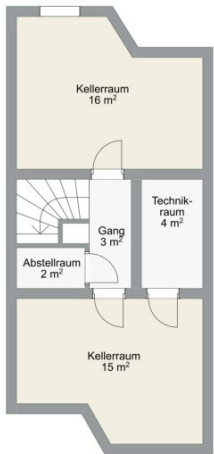
ERDGESCHOSS



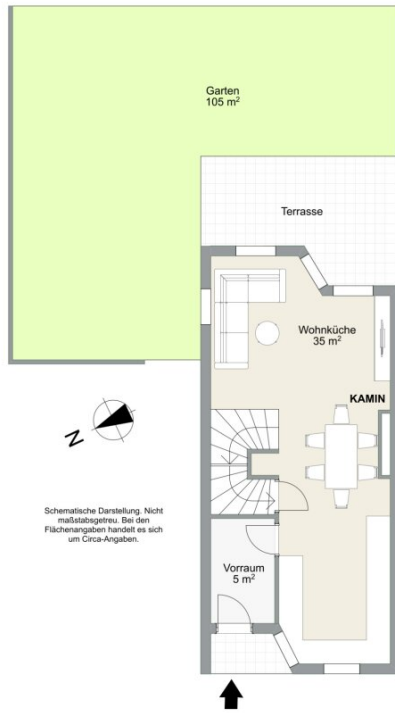
OBERGESCHOSS



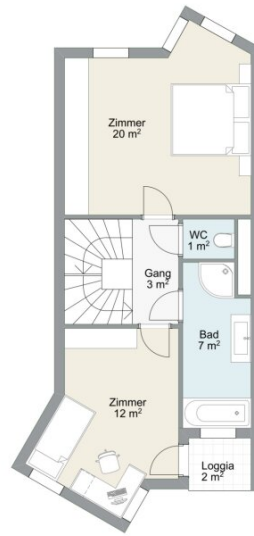
DACHGESCHOSS



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, OG, DG)
- ca. 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-Doppelisoliertglasfenster** 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 m<sup>2</sup>), ein großzügiges **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates **WC**.

- **DG:**

Das Dachgeschoss verfügt über **zwei** weitere **Zimmer** (ca. 16 und 9 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> und Fenster, einem kleinen **Abstellraum** unter der Treppe, einem **Technik-/Heizraum** und einem weiteren ca. 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Infrastruktur** 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](mailto: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

U-Bahn <1.800m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <1.725m

Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap