

**Ruhiges Wohlfühl-Eckreihenhaus in absoluter Bestlage  
mit viel Potential | herrlicher, privater Garten | Sauna**



**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
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	226,14 €
USt.:	22,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



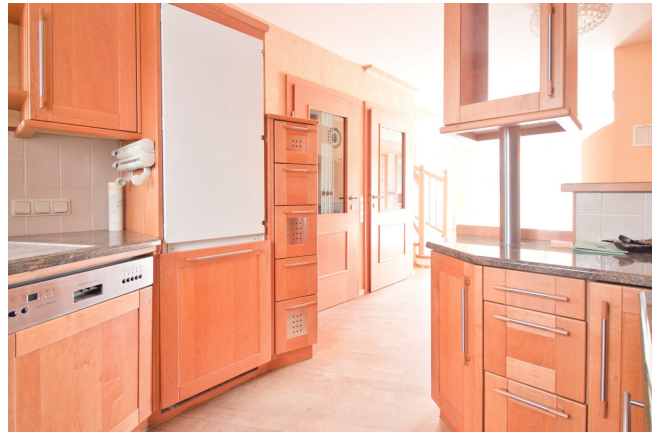
**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13



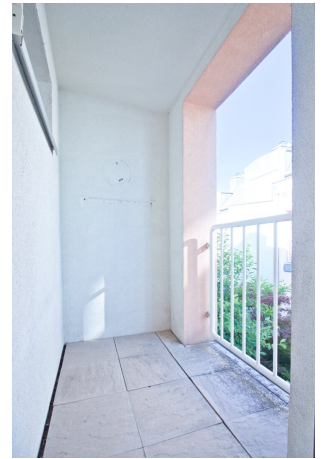




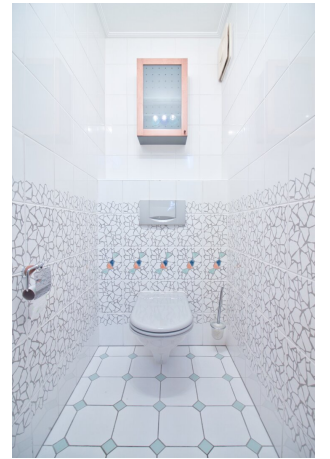


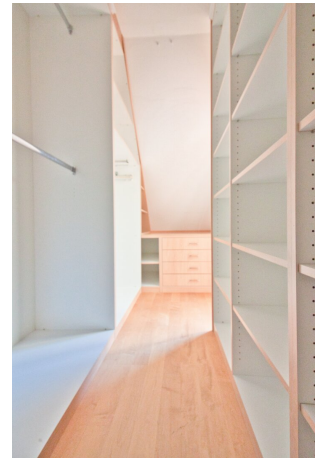
















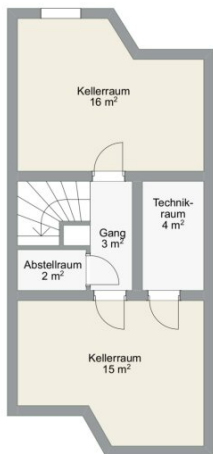




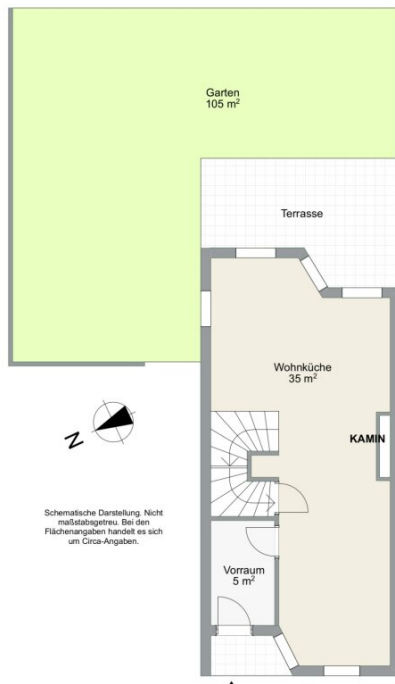




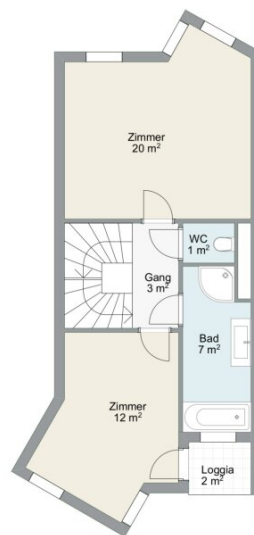




KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Schematische Darstellung. Nicht maßstabgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:**

**Wohlfühl-Eckreihenhaus in absoluter Bestlage mit herrlichem, privaten Garten am begehrten Schafberg in angenehmer Ruhelage**

### **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

...in einer der begehrtesten **Premiumlagen** Wiens. Die einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur, stilvoller Architektur, erstklassiger Gastronomie, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und ausgezeichneter Infrastruktur 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) plus Keller
- großer Wohnbereich (mit Kamin) mit anschließender Küche
- 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
- großzügiger ca. 40 m² Keller mit Sauna

## ÜBER DAS HAUS

Dieses **schöne Eck-Reihenhaus** liegt in angenehmer **Ruhelage** in der Leschetitzkygasse am wunderschönen Schafberg. Das Haus bietet viel Platz auf **4 Wohnebenen** (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 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.

- **KELLERGECHOSS:**

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 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!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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