

## **Exklusives Haus am Schafberg mit Panoramablick | Pötzleinsdorfer Schlosspark**



**Objektnummer: 4459**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	130,61 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 53,80 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

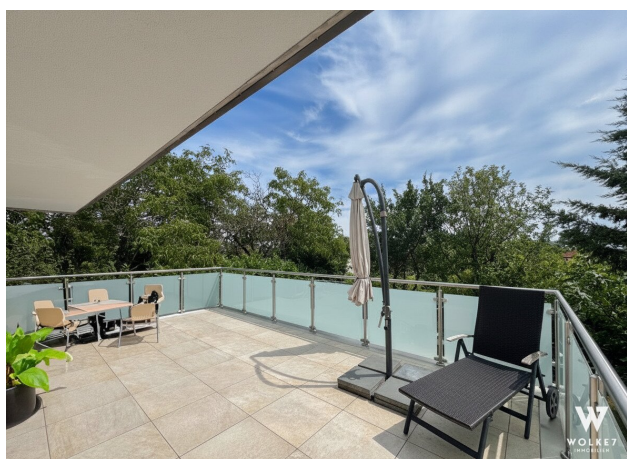
## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

📞 +43 660 / 20 13 023

✉️ t.bereuter@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

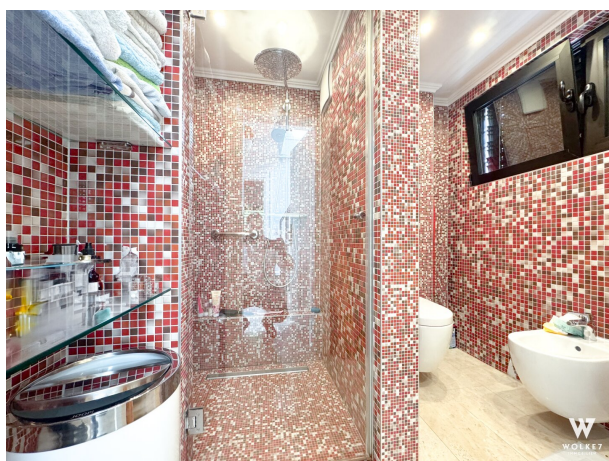












# Objektbeschreibung

## Ruhiges Wohnen auf höchstem Niveau – Natur, Design & Komfort vereint

Am Fuße der Schafbergwiese im 18. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein modernes und äußerst gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage – eingebettet in eine der exklusivsten Wohngegenden Wiens. Die naturnahe Umgebung in unmittelbarer Nähe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und klarer Architektur, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer:innen, die Rückzug, Komfort und Weitblick schätzen. Auf rund 390 m Seehöhe genießen Sie zudem ein außergewöhnlich angenehmes Wohnklima und einen traumhaften Fernblick über Wien.

Auf ca. 130,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus alles, was modernes und entspanntes Wohnen ausmacht. Zwei großzügige Terrassen – darunter eine spektakuläre Dachterrasse mit Wienblick – schaffen zusätzlichen Freiraum und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Liegenschaft.

Ein besonderes Highlight ist die energieeffiziente **Erdwärme-Bodenheizung**, die über ein **Smart-System** gesteuert wird. Nachhaltigkeit, Komfort und niedrige Betriebskosten gehen hier Hand in Hand. Der Energieausweis bestätigt mit **Klasse B** den sehr guten energetischen Zustand.

## Raumaufteilung & Ausstattung

### Erdgeschoss

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur 30 m<sup>2</sup> Terrasse
- Offene, moderne Küche mit Essbereich
- Gäste-WC

### Obergeschoss

- Zwei ruhige Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank

- Elegantes Badezimmer mit Badewanne und WC

## **Untergeschoss**

- Vielseitig nutzbarer Wohn- oder Hobbyraum mit Kaminofen
- Separater Arbeitsbereich – ideal fürs Homeoffice
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum mit moderner Heizungsanlage und zusätzlichem Stauraum

## **Highlights im Überblick:**

- Ca. 130,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- Grundstück: ca. 422 m<sup>2</sup> Kleingarten – sonnig, gepflegt, ruhig
- Zufahrt mit Eingangstor und eigenem Kfz-Abstellplatz direkt auf dem Grundstück
- 30 m<sup>2</sup> Terrasse mit Gartenzugang
- Dachterrasse mit einzigartigem Wienblick
- Baujahr 2014 – moderne Haustechnik, hervorragender Zustand
- Erdwärme-Bodenheizung mit Smart-Steuerung



- Energieausweis: Klasse B – effizient & zukunftssicher
- Hochwertige Materialien, zeitloses Design & durchdachter Grundriss
- Premiumlage auf ca. 390 m Seehöhe

### Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese einzigartige Neubauwohnung mit Charakter, Charme und einem ganz besonderen Extra.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 2.000.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Theo Bereuter**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap