

## **Doppelhaushälfte mit Pool in Ruhelage - Hochwertige Ausstattung!**



Poollandschaft und Garten

**Objektnummer: 95219**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	102,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	33,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verde Lenz**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH



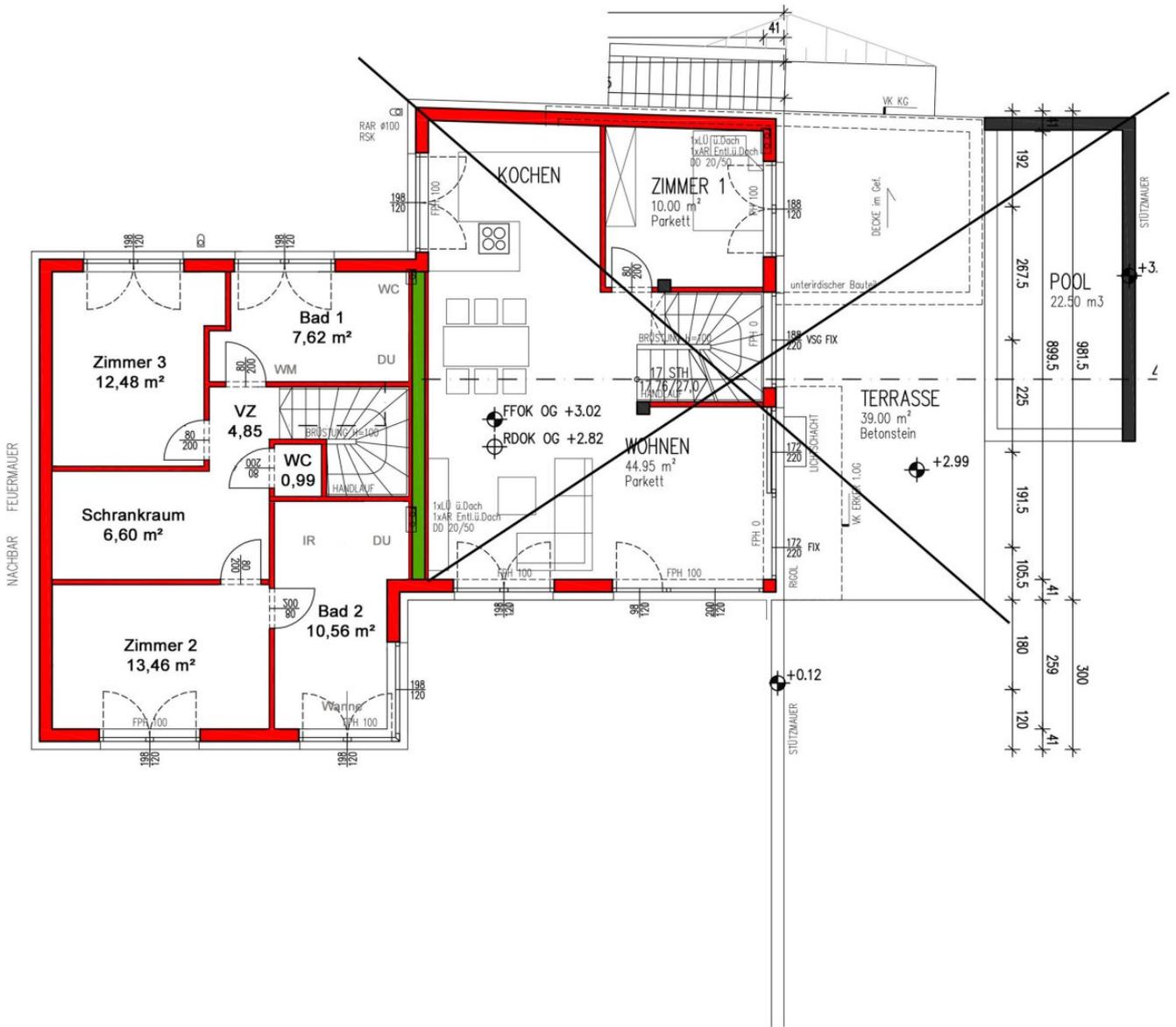












## Objektbeschreibung

Im westlichen Wiener Stadtteil Penzing, **im idyllischen Steinbachtal**, wurden im Jahre 2019 zwei gekuppelte Doppelhäuser erbaut, die ein perfektes Zuhause für alle bieten, die **modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung** und **naturnahe Lage** schätzen. Entworfen und fachkundig umgesetzt vom renommierten Wiener Architekturbüro "Domizil", wurde das Gebäude **in massiver Ziegelbauweise** mit einem zeitgemäßen **Wärmedämm-Verbundsystem** errichtet, wodurch sich anspruchsvolle Architektur und energieeffiziente Bauweise zu einer harmonischen Einheit verbinden.

**Wohnfläche:** ca. 127 m<sup>2</sup> (Erd- und Obergeschoß)

**Kellerfläche:** ca. 6 m<sup>2</sup>

**Außenflächen:** ca. 14 m<sup>2</sup> Vorgarten, ca. 89 m<sup>2</sup> **Eigengarten mit überdachtem Schwimmbecken**

### Erdgeschoß

- Großzügiger Eingangsbereich mit Gästetoilette und Abstellraum
- Offener, südseitig ausgerichteter Wohn-Küchenbereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse und zum Pool
- Zusätzlich ein vielseitig nutzbares Zimmer
- Küche inklusive Ausstattung mit hochwertigen Siemens-Geräten (Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination) - im Kaufpreis inbegriffen

### Obergeschoß

- Vorraum, Schrankraum und separates WC
- Nordseitiges Zimmer und Duschbad mit Fenster, Waschtisch, WC sowie Waschmaschinenanschluss
- Südseitiges Schlafzimmer mit herrlichem Blick über das Steinbachtal, inkl. En-Suite-Bad mit großzügiger Ausstattung: freistehende Badewanne, Regendusche und zwei Aufsatzwaschbecken auf einem kunstvoll geschnitzten Mangoholztisch

## Ausstattung & Highlights

- **Fenster & Türen:** 3-fach verglast, Kunststoff-Fenster und Terrassentüren von Josko mit elektrisch betriebenen Außen-Raffstores
- **Heizung:** Effiziente Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Bodenbeläge:** Edles, naturgeöltes Eichen-Dielenparkett in Wohnräumen und auf den Trittstufen der Innenstiege; großformatige Fliesen im Eingangsbereich, im Erdgeschoß-Zimmer sowie in den Bädern und den WCs
- **Sanitäre Ausstattung:** Zwei exklusiv ausgestattete Bäder, eines davon als En-Suite, sowie zwei separate WCs für zusätzlichen Komfort

Dieses Angebot vereint hochwertiges, modernes Wohnen mit erstklassiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Die ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur des 14. Bezirks und naturnahem Freizeitangebot im Wienerwald macht dieses Zuhause besonders attraktiv – ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Ein stilvolles Zuhause, das Lifestyle, Komfort und Wertigkeit vereint.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <4.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <10.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap