

**Reizvolles Holzhaus (gedämmt, verputzt) in ruhiger,  
naturnaher Lage - Neubaupotenzial!**



Hausansicht nordostseitig

**Objektnummer: 95228**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Verde Lenz**

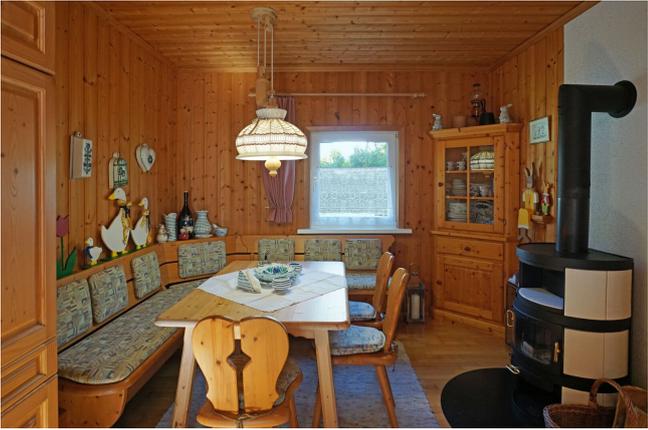
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

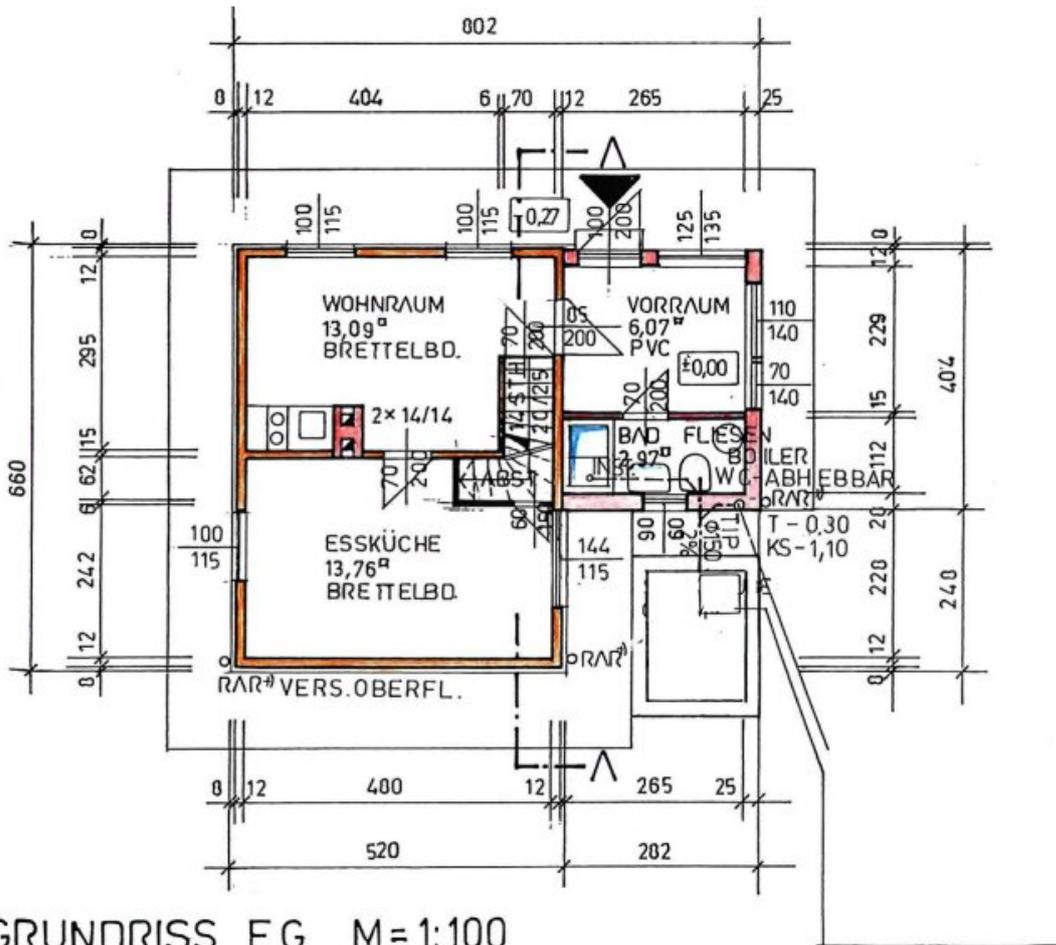
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



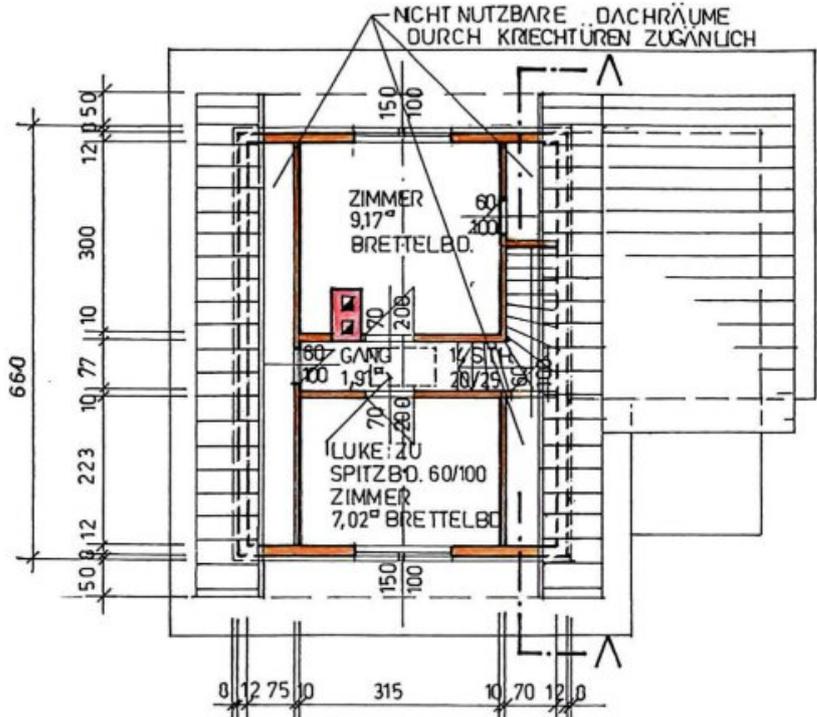








GRUNDRISS EG M=1:100



GRUNDRISS DG M=1:100

## Objektbeschreibung

Wunderschön **in ruhiger und grüner Lage** präsentiert sich diese **entzückende Liegenschaft** im idyllischen Wurzbachtal am westlichen Stadtrand Wiens. Das ebene Grundstück bietet mit dem **liebevoll gepflegten Garten**, der sonnigen Gartenterrasse und dem bisher nur in der warmen Jahreszeit genutzten Holzhaus viel Ruhe und Natur, was man sich für erholsame Sommermonate - oder als charmantes ganzjähriges Refugium - wünscht. Die Umgebung zeichnet sich durch einen fast ländlichen Charakter aus, so dass die Liegenschaft trotz **stadtnaher Lage mit einem hohen Erholungswert** punktet.

Das darauf befindliche Haus wurde in den späten 1940er Jahren in Holzbauweise errichtet, 1988 wurde es von den heutigen Eigentümern komplett entkernt und generalsaniert. So wurde die Fassade mit **Steinwolle gedämmt und verputzt** und die zweifach verglasten Kunststofffenster eingebaut. Innen wurde der Estrich neu verlegt, die Wände mit Holz vertäfelt sowie Wasser und Kanal eingeleitet. Eine fachgerechte **Dacheindeckung in Prefa-Aluminium** in Anthrazit wurde 2001 komplett neu ausgeführt; 2002 wurde ein moderner Brix-Zaun mit Schiebetor errichtet und 2004 eine automatische Garten-Bewässerungsanlage mit Regensensor verlegt. Die südwestliche Stützmauer zum Wurzbach wurde 2015 in Stahlbeton neu hergestellt, was die solide Erhaltung und Sicherung des Grundstücks dokumentiert.

Die Wohnfläche von fast 54 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Vorraum, ein Duschbad mit WC, einen gemütlichen Wohnraum sowie eine kombinierte Wohnküche im Erdgeschoß; zwei Schlafräume befinden sich im ausgebauten Dachgeschoß.

Anschlüsse für Strom, Kanal, Wasser und Telefon sind im Haus vorhanden; eine Gasleitung verläuft in der Straße. Das Grundstück ist eben und somit frei zugänglich und leicht nutzbar.

Die Lage vereint ländliche Ruhe mit sehr guter Verkehrsanbindung: Nur rund 700 Meter trennen das Haus von der Bahnstation Wien Weidlingau, von der Schnellbahn-Verbindungen innerhalb Wiens und in das Umland starten.

Für weiterreichende Verbindungen empfiehlt sich der nahegelegene Bahnhof Wien Hütteldorf, der als Umsteigestation sowohl S-Bahn- als auch regionale Busverbindungen anbietet und darüber hinaus an die U4 angeschlossen ist; die U4 bringt Sie zügig in die innerstädtischen Bereiche wie Karlsplatz oder Schwedenplatz, die Vorortelinie (S45) stellt eine direkte Verbindung vom Westen in Richtung Handelskai her.

Die infrastrukturelle Versorgung in der näheren Umgebung ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten aller Art finden Sie im nahegelegenen Auhofcenter, das zahlreiche Fachgeschäfte, Drogerien, Gastronomie und große Einzelhandelsketten beherbergt und damit den täglichen Bedarf ebenso wie größere Einkaufstouren abdeckt. Familien profitieren von einem breit gefächerten Betreuungs- und Schulangebot in Penzing; städtische und private Kindergärten sowie

Kindergruppen sind in Reichweite. Freizeitangebote wie das Hadersdorfer Sommerbad, Spazier- und Waldwege im Wienerwald sowie die Freizeitangebote im Auhofcenter (Kino, Tiger's World, Bowlingbahn und Fitness-Center) komplettieren die hohe Lebensqualität dieser grünen Stadtrandlage.

Sollten Sie nach der saisonalen Nutzung eine **Neubebauung für einen ständigen Wohnsitz** in Erwägung ziehen, liegt das Grundstück im Bauland-Wohngebiet und darf innerhalb der Baufluchtlinien zu 25 % mit Gebäuden der Bauklasse I bis maximal 6,5 Meter Höhe in offener bzw. gekuppelter Bauweise bebaut werden (entspricht 157 m<sup>2</sup>).

Dieses sommerliche Heim eignet sich ideal für Paare oder Familien, die eine grüne, ruhige Rückzugsoase mit guter Anbindung an Stadt und Umland suchen, oder für Stadtbewohner, die eine entspannte Zweitwohnung mit herrlichem Garten am Rande der Bundeshauptstadt mit sehr guter Infrastruktur schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap