

**TRAUMLAGE am Wolfersberg mit Fernblick! Großzügiges  
Einfamilienhaus mit Garten, Dachterrasse und viel Platz!  
Ihr Logenplatz am Sonnenweg!**



Dachterrasse KI gestaged

**Objektnummer: 5630/431**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	327,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	361,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**





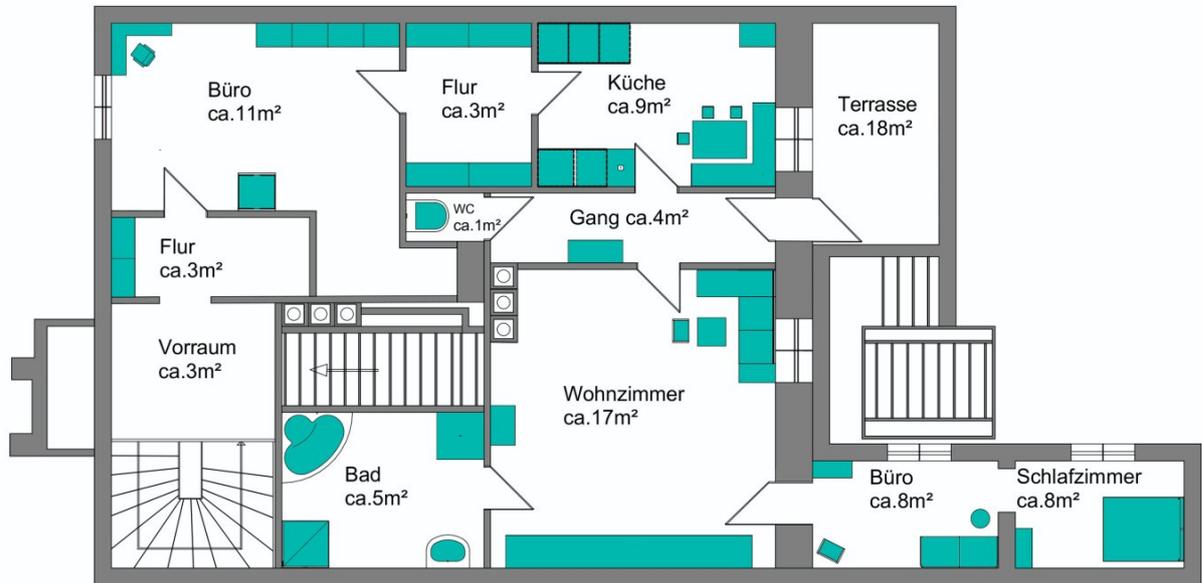




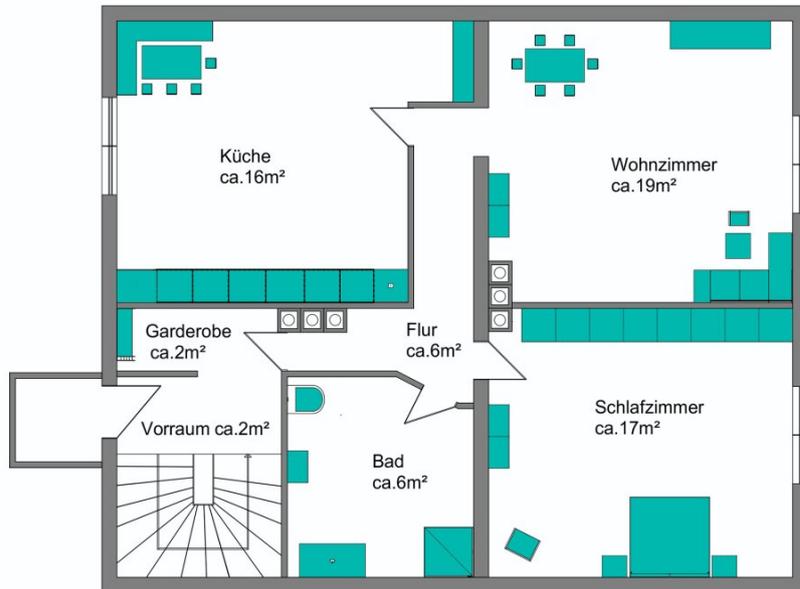




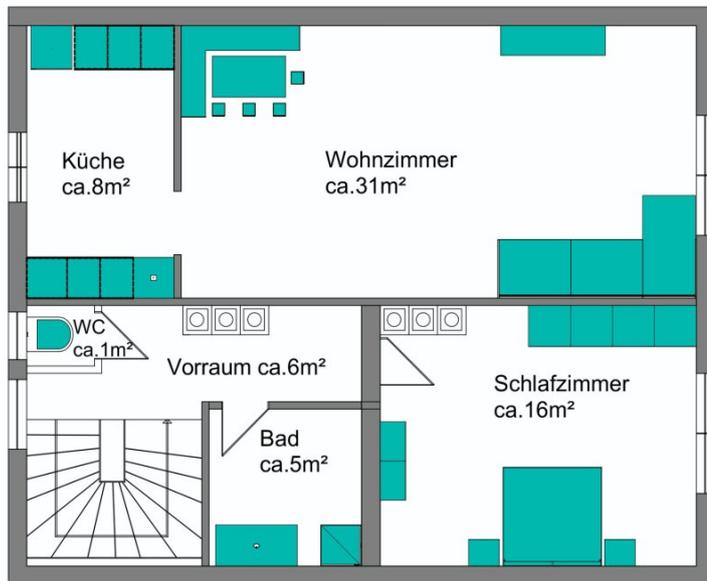
# Ebene 1



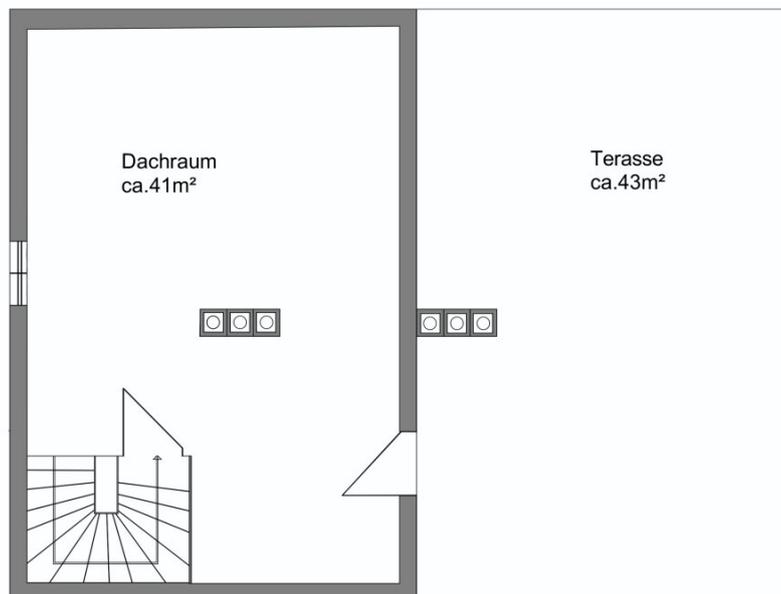
## Ebene 2



# Ebene 3



# Ebene 4



## Objektbeschreibung

**Vier Ebenen zum Glück: Einfamilienhaus mit herrlichem Fernblick in begehrter Lage! Ihr Logenplatz am Wolfersberg!**

**VIEL PLATZ für Ihre Familienschätze! Ideale Kombination aus WOHNEN & ARBEITEN!**

Hier am Sonnenweg in **grüner Ruhelage** gelangt diese Liegenschaft auf einer **Grundstücksfläche von ca. 451m<sup>2</sup>** zum unmittelbaren Verkauf.

Auf insgesamt **4 Ebenen** stehen dem/n neuen Eigentümer/n eine **großzügige Wohnfläche** und ein **großer Dachraum** mit Ausgang auf **die einladende Dachterrasse** mit **traumhaftem Wienblick** zur Verfügung! Genießen Sie gleich folgenden [Rundgang](#) durch die Liegenschaft für einen ersten Eindruck!

Die **gesamte Nutzfläche** beträgt **knapp 330m<sup>2</sup>** und die **Wohnungs-/Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

### **EBENE 1 = Gartenebene**

Die **unterste Ebene** des Hauses wurde ursprünglich als **eigene Wohneinheit** konzipiert und verfügt neben dem Wohnzimmer und 2 kleinen Kabinetten außerdem über eine Küche, ein Badezimmer und eine separate Toilette sowie die Kellerräumlichkeiten. Durch die Hanglage eignet sie sich heute hervorragend als **großzügiger Arbeits- oder Gästebereich** mit **zusätzlicher Kellernutzung**.

Von hier aus gelangt man direkt auf die **sonnige Südterrasse**, die einen **wunderbaren Blick in den Garten** eröffnet. Dieser führt weiter zum **liebevoll angelegten Biotop** sowie zum Pool – ein **harmonisches Ensemble**, das **Erholung und Naturerlebnis** miteinander verbindet.

### **EBENE 2 = Eingangsebene Sonnenweg**

Über das **zentral gelegene Stiegenhaus** erreicht man die **zweite Ebene mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Diese Wohneinheit bietet einen **gut durchdachten Grundriss**: Vom Vorzimmer gelangt man in das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie in das gemütliche **Schlafzimmer**. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle Wohnbereich**, der durch die angrenzende, großzügige und **voll ausgestattete Küche** ergänzt wird – ein einladender Raum für Kochen, Essen und Wohnen.

### **EBENE 3**

Die **dritte Ebene**, ebenfalls über das zentrale Stiegenhaus erreichbar, bietet **rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die **durchdachte 2-Zimmer-Wohnung** umfasst ein **Schlafzimmer** sowie ein

**Wohnzimmer** mit integriertem Essbereich. Die separate, voll ausgestattete Küche bietet zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Abgerundet wird die Wohneinheit durch ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss; die Toilette ist praktischerweise separat angelegt.

#### **EBENE 4**

Die 4. und letzte Ebene verfügt über einen **wunderschönen Dachraum** (Home-office, Atelier, Schlafräum...) mit Ausgang auf die **große Terrasse** mit einem **traumhaften Weitblick** über die **Dächer im Westen Wiens!** Sommers wie winters genießt hier der neue Eigentümer eine **spektakuläre Aussicht**: ob beim sommerlichen Grillabend, beim after-work drink nach einem anstrengenden Bürotag oder beim romantischen Beisammensein unter dem glasklaren Sternenhimmel!

#### **Renovierungsarbeiten und technische Details**

- Alle **Kunststofffenster** sind 2-fach verglast und mit **Innen- und Außenjalousien** ausgestattet (teilweise elektrisch und manuell bedienbar).
- Beheizt wird mittels **Gas** (Ebene 2 und 3) und **Strom** (Ebene 1)
- Das **Dach** wurde 2009 erneuert
- Das **Badezimmer** auf Ebene 3 wurde 2010 renoviert, jenes auf Ebene 2 im Jahr 2008 und das 3. Badezimmer auf Ebene 1 Anfang der 2000er Jahre.
- Die **Nordfassade** wurde inkl. Fenster im Jahr 2009 erneuert (Vollwärmeschutz)
- **Alarmanlage** im gesamten Haus (separat steuerbar)

Die **Kosten** für Müllabfuhr und Grundsteuer (2 Monate ca. €88,-) sowie für Wasser und Abwasser (2 Monate ca. €234,-) belaufen sich **pro Jahr** auf gesamt €1.932,-

**Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der je nach Anfrage nach oben oder unten variieren kann.**

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!** Aufgrund der

**Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug
- Originalpläne
- Benützungsbewilligung
- Fertigstellungsanzeige
- Flächenwidmungsplan
- Energieausweis

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND**

## **IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?**

**BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

### **DATEN IM ÜBERBLICK**

- Grundstücksfläche ca. 451m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 208m<sup>2</sup>
- Terrassen ca. 63m<sup>2</sup>
- Gesamte Nutzfläche inkl. Keller/Dachraum ca. 327m<sup>2</sup>
- 6.5 Zimmer auf 4 Ebenen
- 3 Stellplätze
- Garten mit Pool und Biotop
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap