

Verstecktes Juwel am Wienerwald



Objektnummer: 5420/6981

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	2,50
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	G 251,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Lang

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 664 7800858
H +43 664 7800858

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Exklusive Ruheoase am Rande des Wienerwalds – Wohnen & Erholen in idyllischer Lage

Diese außergewöhnliche Liegenschaft an der Grenze zu **Mauerbach in 1140 Wien**, bietet ein **seltenes Zusammenspiel aus Natur, Privatsphäre und Nähe zur Stadt**.

Eingebettet in eine ruhige **Privatstraße mit Tempo 30** auf rund **350 Höhenmetern**, genießen Sie hier absolute Ruhe – umgeben von Wald, Sonne und frischer Luft mit nur einem einzigen Nachbarn vis-à-vis.

Das ca. **2.000 m² große Grundstück** befindet sich in einer ruhigen, privaten Sackgasse mit einer SSW-Widmung und ist vollständig von Grün umgeben – ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder als charmantes **Feriendorf am Stadtrand Wiens**.

Das **teilunterkellerte Einfamilienhaus** ist ganzjährig bewohnbar und bietet auf zwei Ebenen eine **Wohnfläche von ca. 77 m²**. Die Raumaufteilung umfasst **Wohnraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC** sowie einen **Kellerraum**.

Anschlüsse an das **Wiener Wasser-, Strom- und Kanalnetz** sind vorhanden, die Beheizung erfolgt über eine **Öl-Zentralheizung**.

Im Außenbereich laden **zwei Terrassen**, nordwestlich und östlich gelegen, zum Verweilen ein; die östliche Terrasse bietet zudem die Möglichkeit zur Erweiterung als **Wintergarten**. Der **beheizbare Swimmingpool (8 x 4 m)** benötigt eine Sanierung. Die neue Folie ist bereits vorhanden. Ergänzt wird das Ensemble durch einen ca. **12 m² großen Gartenpavillon mit Terrasse**, der zusätzlichen Raum für Ruhe und Entspannung bietet.

Die bestehende Bebauung darf **nicht erweitert**, jedoch **individuell saniert und modernisiert** werden. Ideal, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu einem persönlichen Rückzugsort zu gestalten.

Das Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Umgebung legen. Mit zwei einladenden Zimmern, die Ihnen ausreichend Platz für Rückzug und Entspannung bieten, ist dies der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag. Die teilrenovierten Wohnräume bestechen durch eine gelungene Mischung aus Fliesen- und Parkettböden und schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Genießen Sie den **herrlichen Grünblick** direkt von Ihrem Wohnzimmer oder der offenen Wohnküche, welche auch zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Ein idealer Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Das Bad mit Fenster sorgt dafür, dass Sie sich

jeden Morgen erfrischt und belebt fühlen können.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die ca. 5 m breite Einfahrt mit elektrischem Schiebetor und die fünf Stellplätze, die Ihnen nicht nur genug Platz für Ihr Fahrzeug bieten, sondern auch für Besucher. Und das Beste: An heißen Sommertagen können Sie in Ihrem eigenen Swimmingpool entspannen und die Seele baumeln lassen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in 1140 Wien wartet auf Sie!

Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität dieser Immobilie

überzeugen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort unter 0664 7800858. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Patrick Lang, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Klinik <7.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap