

Traumhaftes Einfamilienhaus am Rande des Biosphärenparks Wienerwald



Objektnummer: 21467
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trennstraße 54
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	381,00 m²
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



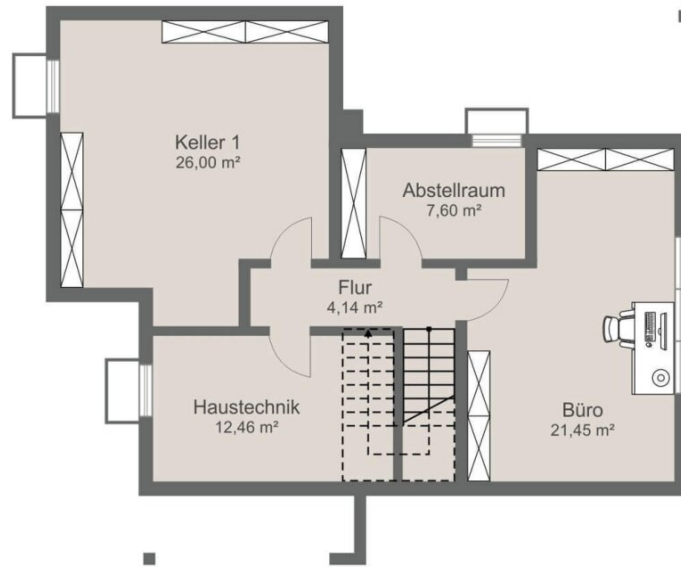
Gerhard Klein

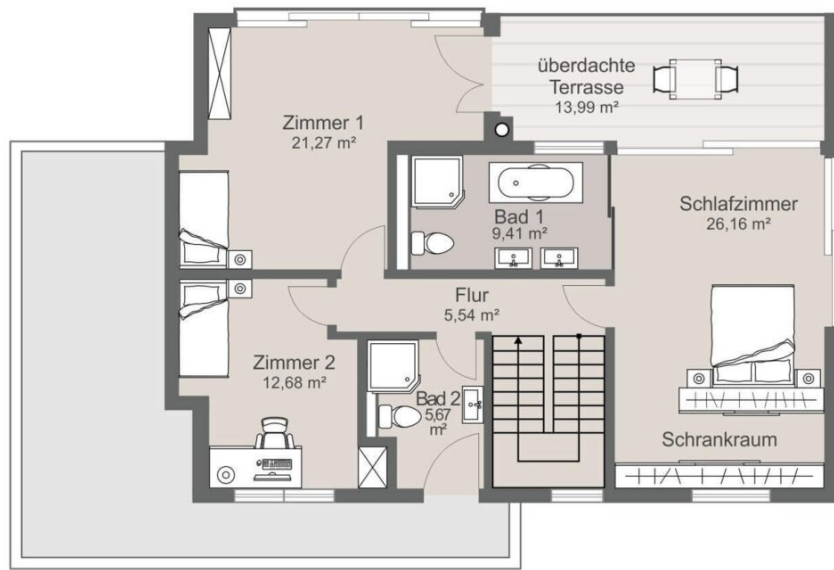
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7











Objektbeschreibung

In idyllischer Lage, direkt am Rande des Biosphärenparks Wienerwald, befindet sich dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus mit nach Südosten ausgerichtetem Garten, Pool sowie eigenem Sauna- und Relaxbereich.

Das moderne, lichtdurchflutete und hochwertig ausgestattete Haus aus dem Jahr 2020 bietet auf rund **182 m² Wohnnutzfläche** ein stilvolles Zuhause mit höchstem Wohnkomfort und absoluter Privatheit.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Großzügiges Foyer mit Garderobe, Gäste-WC, offener Wohnsalon (ca. 63 m²) mit moderner Küche und direktem Ausgang auf die Sonnenterrasse.

Obergeschoss:

Master-Schlafzimmer mit ensuite Badezimmer und Balkon, zwei weitere Zimmer, ein weiteres Bad mit WC sowie ein Vorraum.

Untergeschoss:

Vorraum und Büro.

Der Wohnbereich wird harmonisch in den Außenbereich erweitert – mit **Sauna, Pool, Außenküche, Relaxzone, Terrasse und gepflegtem Garten** – perfekt für Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Zusätzlich steht ein **42 m² großer Keller** mit einem weiteren Zimmer, Technikraum und Abstellraum zur Verfügung.

Ein **Carport für zwei Fahrzeuge** rundet das Angebot ab.

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

- Offener Kamin im Wohnbereich
- Holz-/Alufenster
- Edle Parkettböden
- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten
- Exklusive Bäder und Sanitärausstattung
- Loxone Smart Home System
- Pool und Außensauna
- Außenküche mit Pergola (variable Dachlamellen)
- Alarmanlage
- E-Ladestation

Lage

Eingebettet am Fuße des Wienerwaldes liegt diese Liegenschaft ruhig und umgeben von Einfamilienhäusern und Villen im 14. Wiener Gemeindebezirk (Penzing).

Hier genießen Sie **absolute Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.**

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die Buslinien 49A und 52A bringen Sie in rund 10 Minuten zum Bahnhof Hütteldorf mit Anschluss an das Wiener U-Bahnnetz (U4 bis Karlsplatz).

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, etwa im **Aufhofcenter** mit

zahlreichen Shops und Gastronomieangeboten oder in der **Bergmillergasse** (Billa Plus, BIPA, Fitfabrik, Bauhaus, Fressnapf u.v.m.).

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.275m
Apotheke <1.475m
Klinik <3.600m
Krankenhaus <2.800m

Kinder & Schulen

Schule <1.275m
Kindergarten <850m
Universität <250m
Höhere Schule <6.100m

Nahversorgung

Supermarkt <925m
Bäckerei <1.225m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <1.800m
Bank <1.750m
Post <1.825m
Polizei <1.675m

Verkehr

Bus <400m

Straßenbahn <2.075m

U-Bahn <2.625m

Bahnhof <1.300m

Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap