

**Traumhafte Wohnlage am Wolfersberg – direkt
angrenzend an den Kolbeterberggraben.**



Drohnenansicht

Objektnummer: 1858/10195

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	105,54 m²
Nutzfläche:	155,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	51,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,47
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

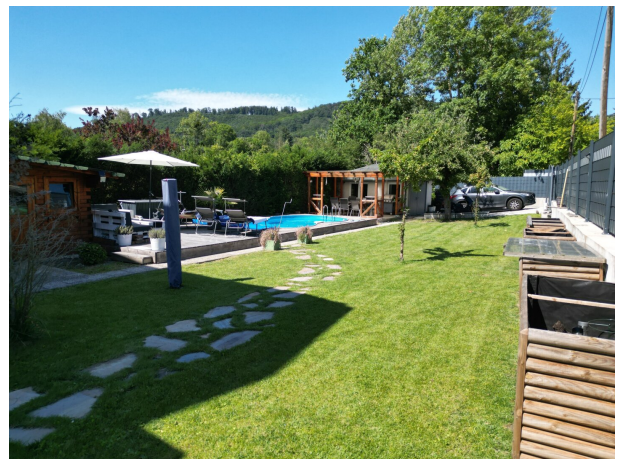
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

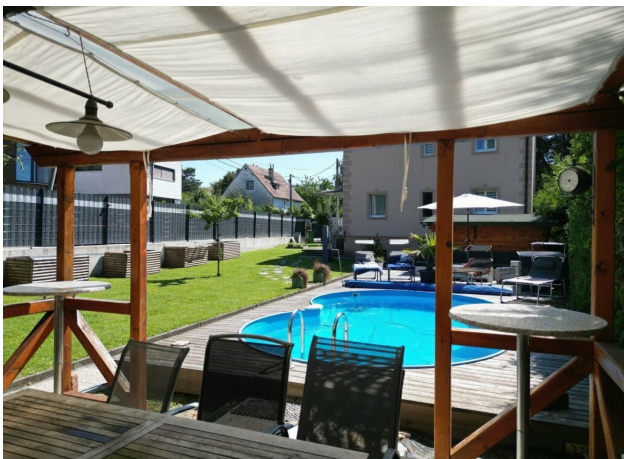
Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3



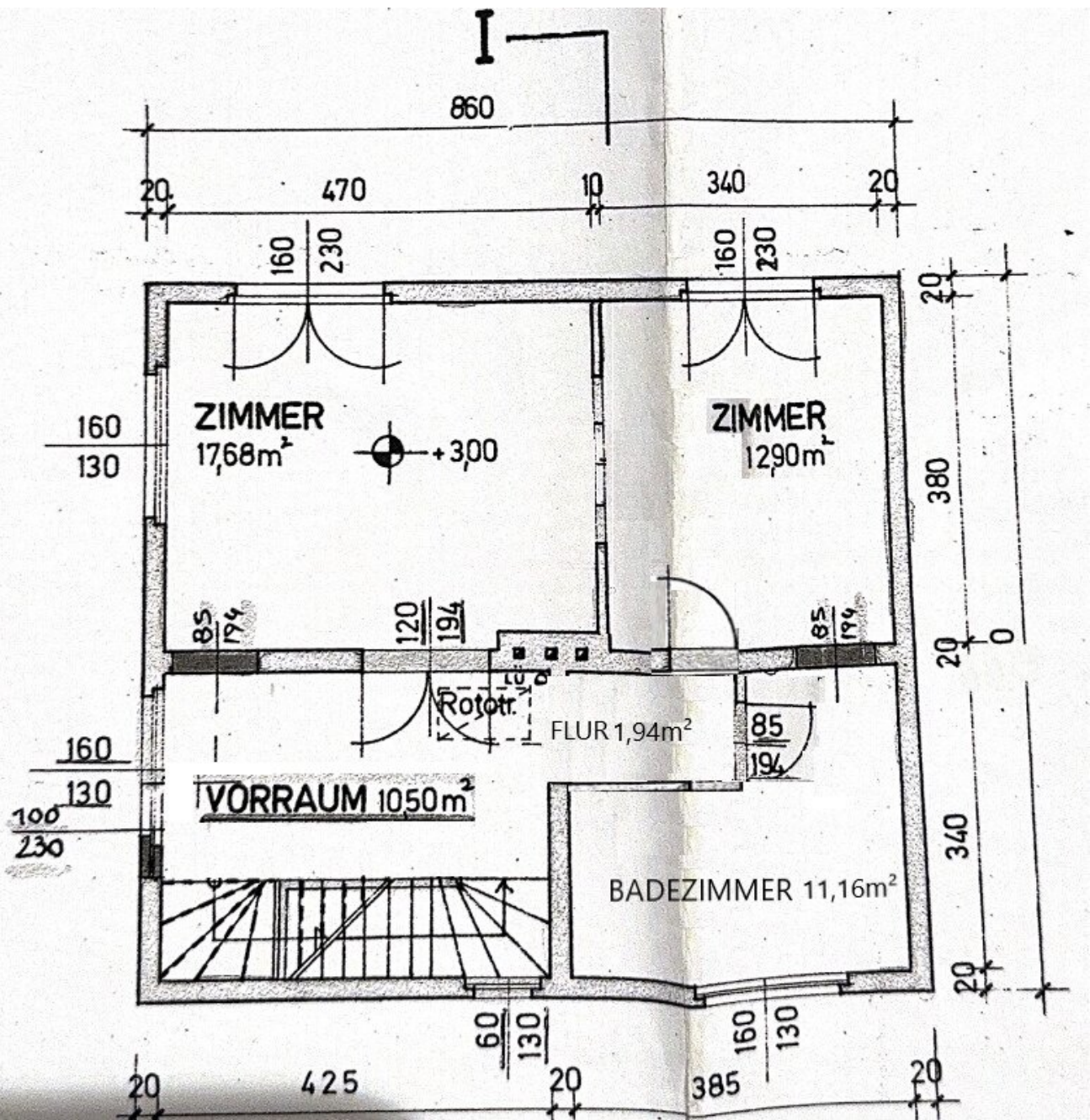


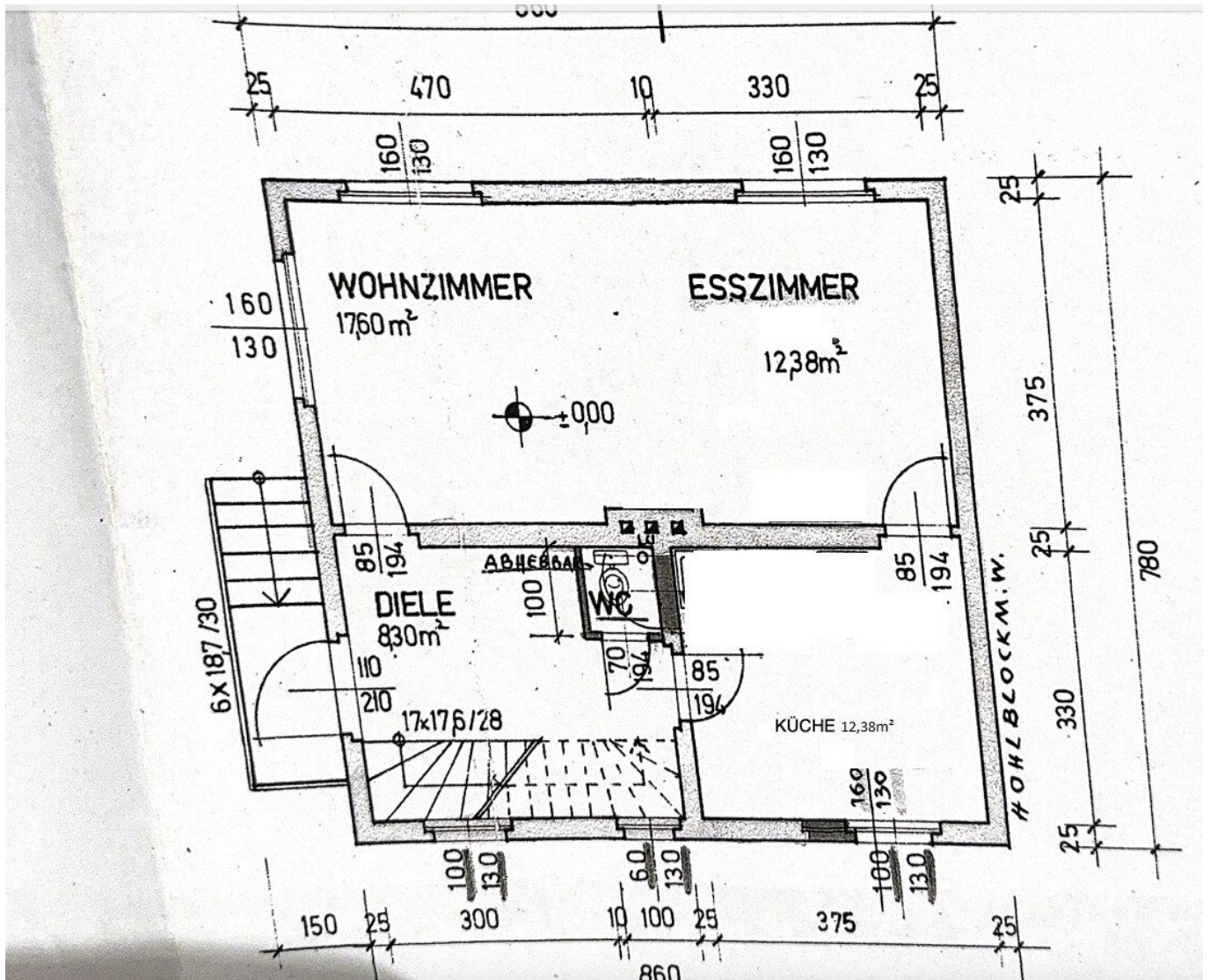




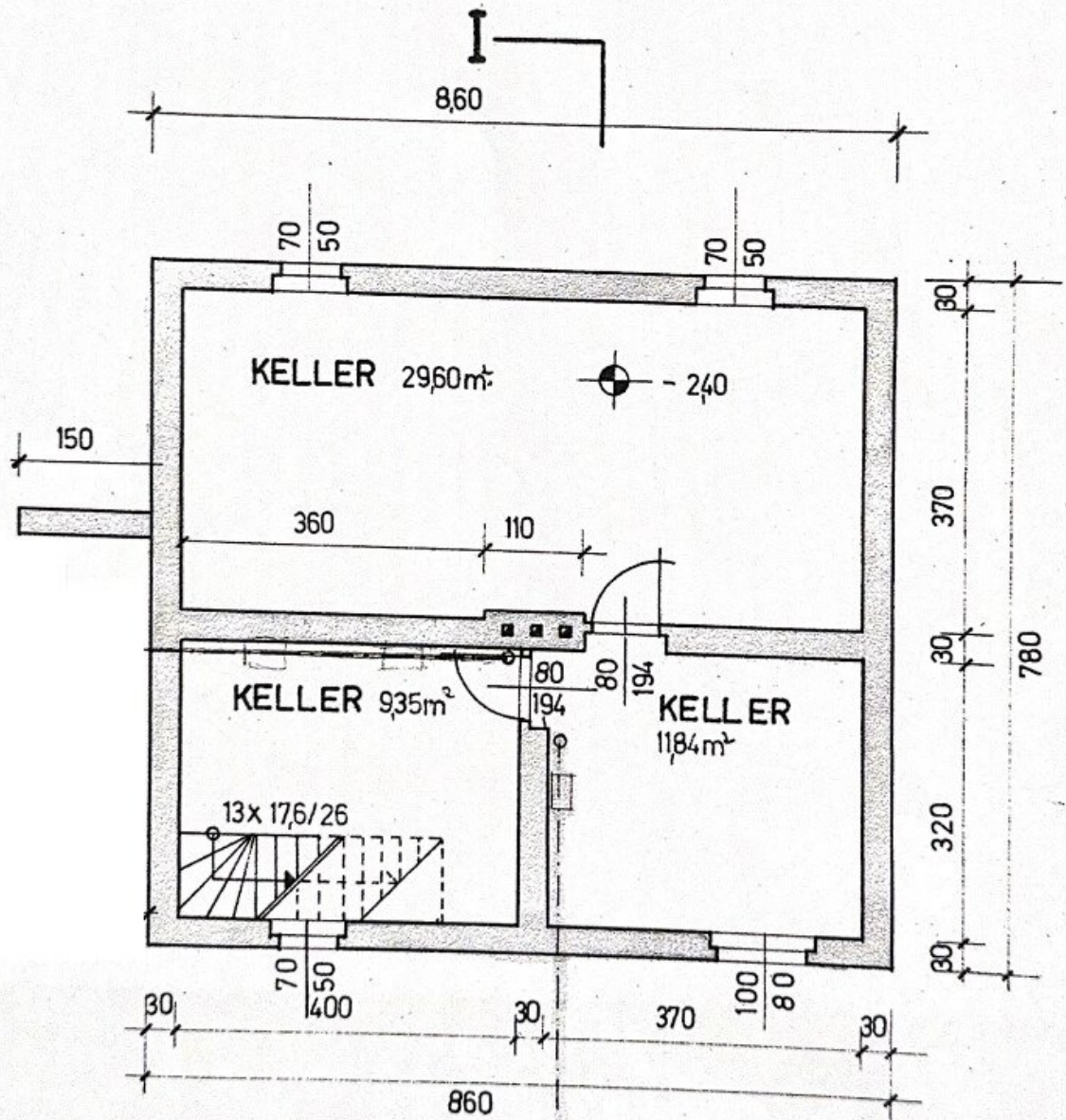








Keller





Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen des 14. Bezirks. Das großzügige Grundstück mit 691 m² liegt am Ende von zwei ruhigen Sackgassen, direkt am Kolbeterberggraben, – perfekt für alle, die Natur und Ruhe schätzen. Der Kolbeterberggraben ist ein unverbaubarer Wald- und Wiesengürtel in absoluter Ruhelage.

Highlights:

- Ruhige Grünlage in Sackgasse, ohne Durchzugsverkehr
- Großzügiges Grundstück (691 m²) in gefragter Wohngegend
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit nachhaltigem Wertpotenzial
- Wunderschöner Außenbereich mit Pool
- Erweiterungsmöglichkeiten durch zusätzliche Bebauung

Objektbeschreibung:

Das 1963 errichtete Einfamilienhaus ist ein echtes Juwel mit viel Potenzial. Es befindet sich am Ende von zwei Sackgassen und grenzt direkt an ein Wald- und Wiesengebiet – eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber.

Das Haus wurde in den letzten Jahren renoviert, verfügt über eine Gaszentralheizung, befindet sich in gutem Zustand und ist sofort bezugsbereit. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool, Terrassenbereich und Pergola bietet viel Platz zum Entspannen und Erholen.

Die Küche, die beiden Öfen sowie die Badezimmereinrichtung sind voll funktionsfähig und im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Am nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich eine Gartenhütte sowie zwei KFZ-Abstellplätze. Ein Brunner zur Gartenbewässerung ist ebenfalls vorhanden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 51,56 m²):

- Vorzimmer / Stiegenhaus
- Küche
- Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC

Obergeschoss (ca. 54,36 m²):

- Zimmer
- Zimmer
- Flurbereich / Büro
- Badezimmer

Kellergeschoss (ca. 50,80 m²):

- 3 Räume

Grundstück & Bebauung:

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als **Bauland-Wohngebiet** ausgewiesen (offene und gekuppelte Bauweise, Bauklasse I, max. 7,5 m Höhe, Bebauungsdichte 25 %).

Die derzeitige Bebauung umfasst ca. 67,10 m² – somit besteht die Möglichkeit, zusätzlich rund

105 m² zu verbauen. Eine großzügige Erweiterung oder ein Zubau ist daher problemlos realisierbar.

Kontakt: Bei Fragen oder Interesse wenden Sie sich gerne an Herrn Manuel Wurmetsberger:

E-Mail: wurmetzberger@netmakler.at

Telefon: 0676 / 69 88 130

Hinweis: Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap