Ruhelage mit Weitblick am Heuberg – großzügiges Stadthaus für Paare und Familien



Hausansicht

Objektnummer: 6451/161

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

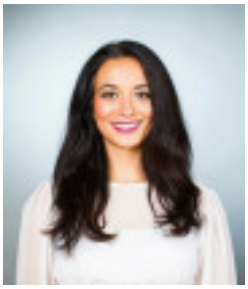
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,01 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	249,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL

WVV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14




KI generiert


































KI generiert
WVV Immobilien GmbH




KI-bearbeitet

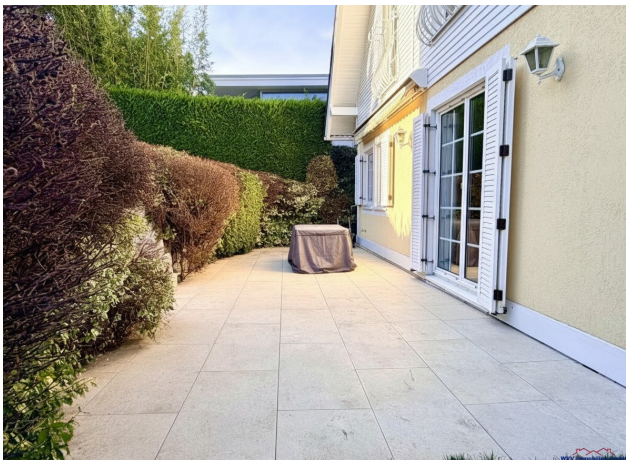





KI-bearbeitet

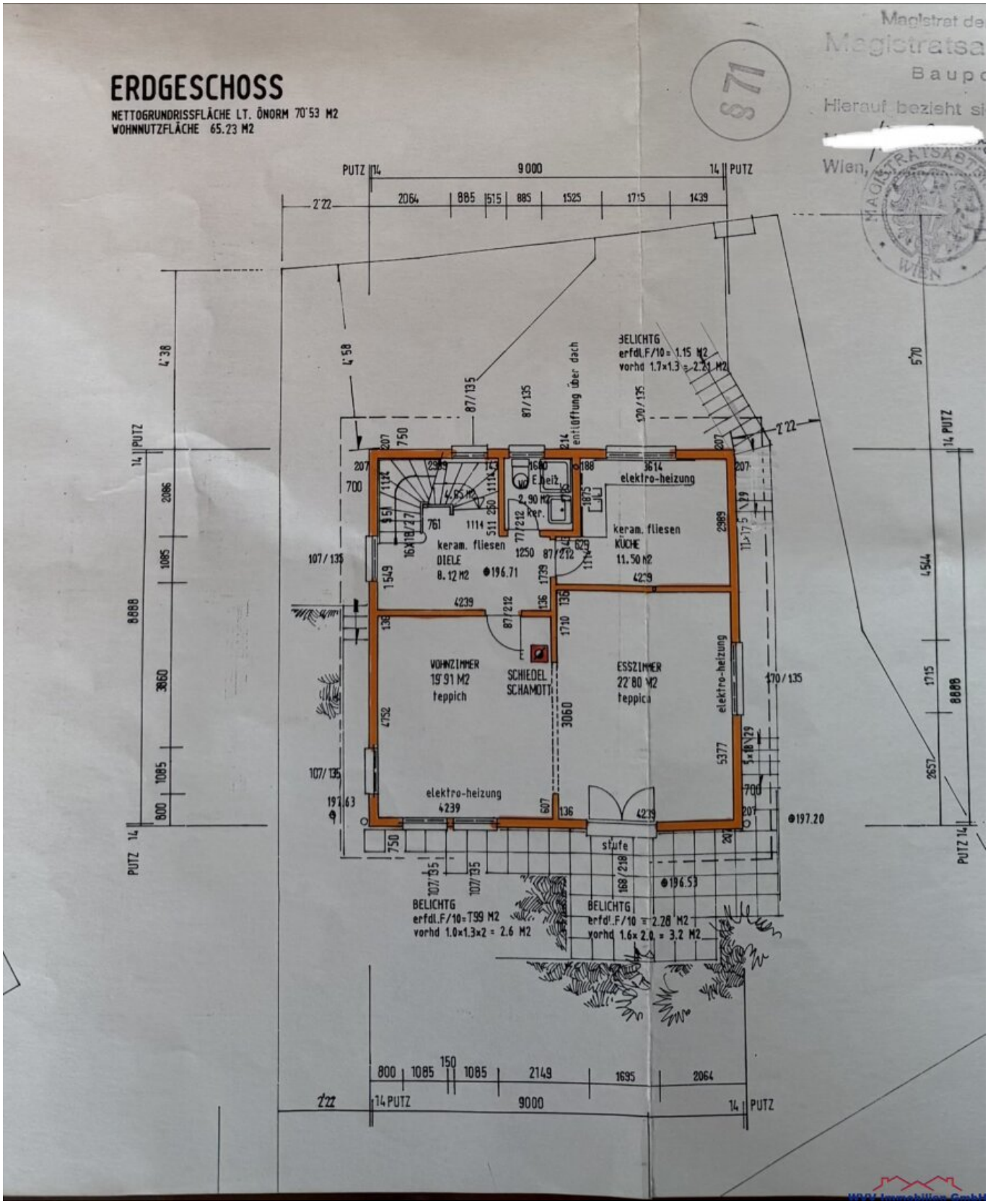

gorenje

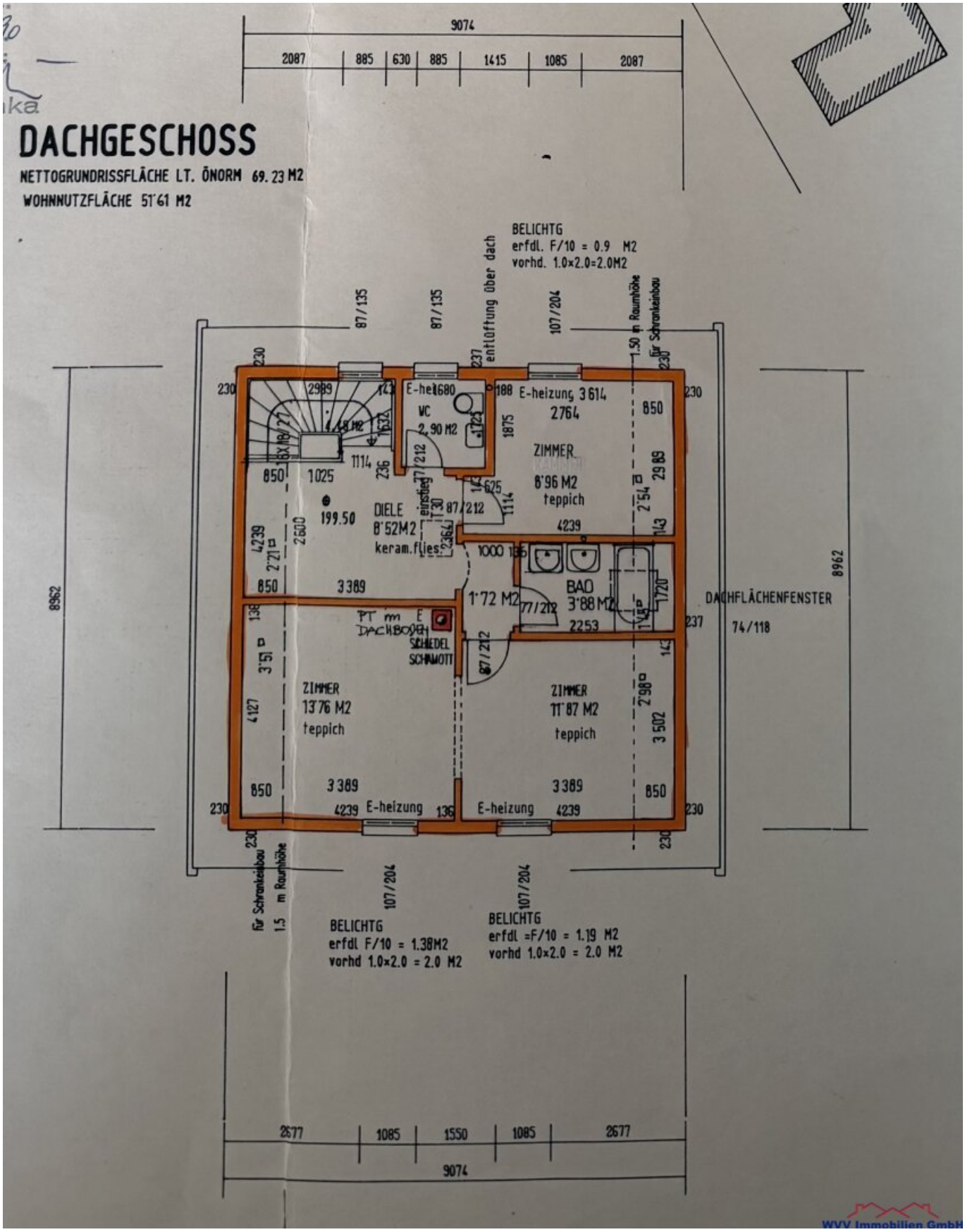




ERDGESCHOSS

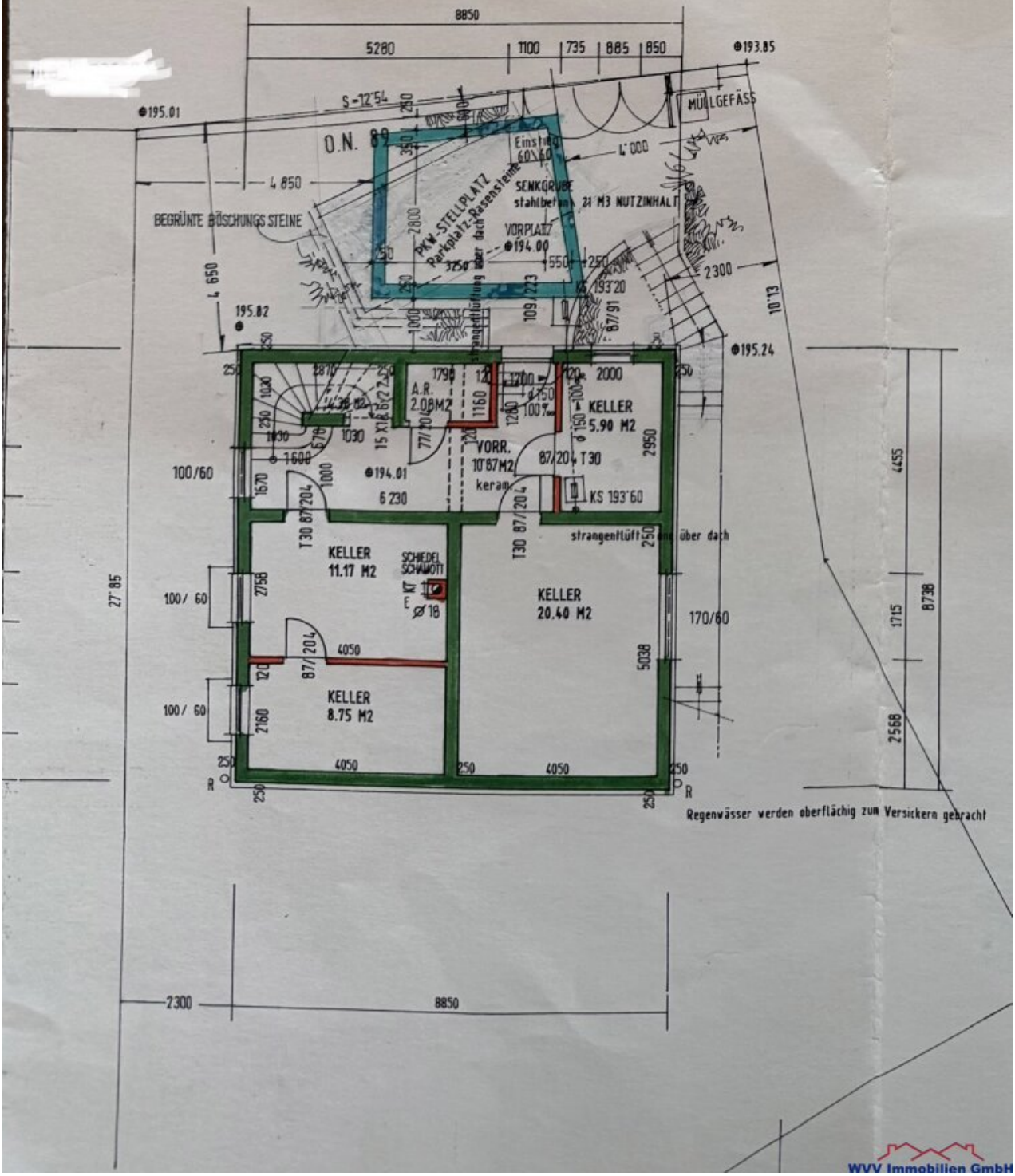
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 70'53 M2
WOHNNUTZFLÄCHE 65.23 M2



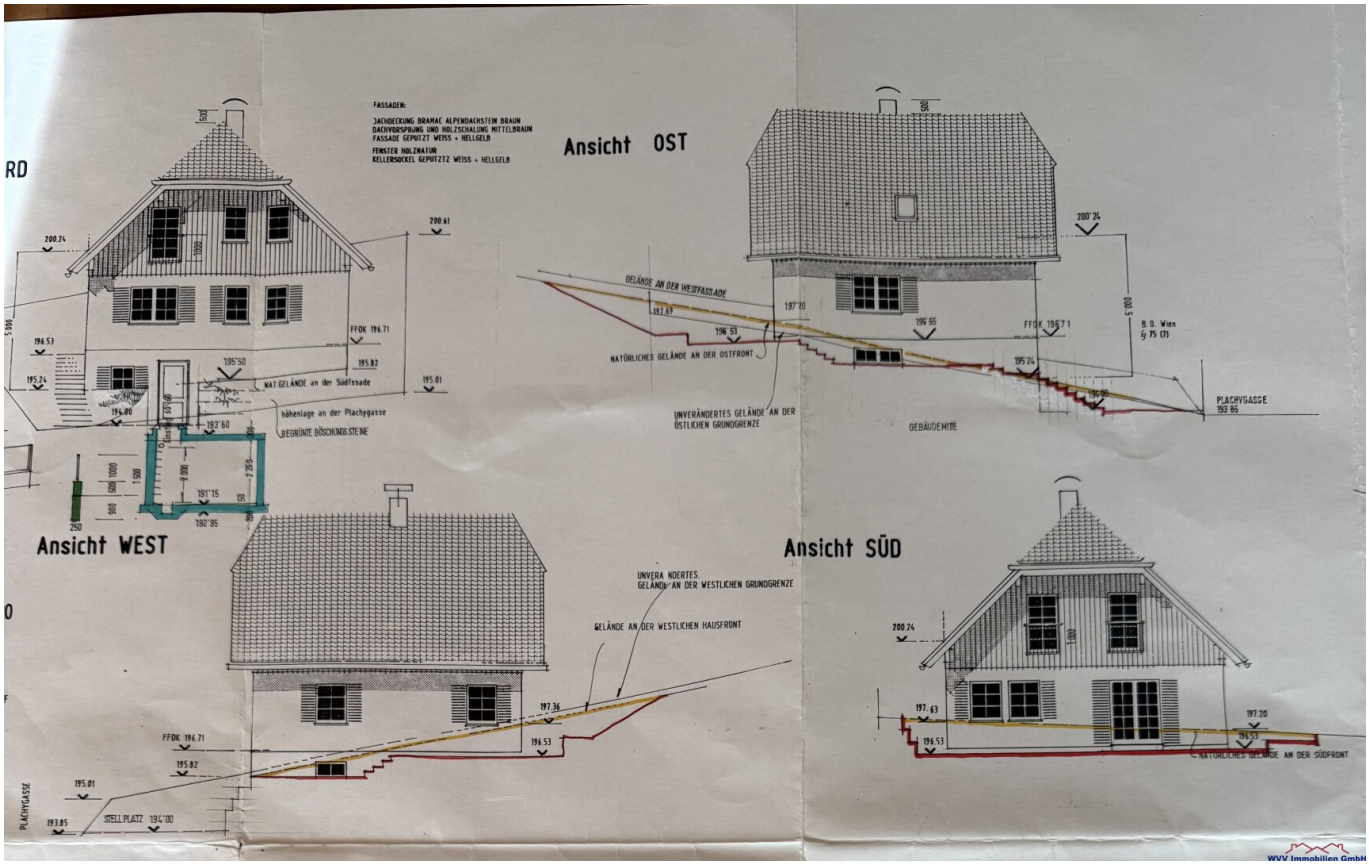

DACHGESCHOSS
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 69.23 M2
WOHNNUTZFLÄCHE 51'61 M2
9074
2087
885
630
885
1415
1085
2087
BELICHTG
erfdl. F/10 = 0.9 M2
vorhd. 1.0×2.0=2.0M2
entlüftung über dach
1.50 m Raumhöhe für Schrankeinbau
E-heizung 3'614
2'764
VC
2.90 M2
ZIMMER
8'96 M2
teppich
DIELE
8'52M2
keram.fliesen
BAD
3'88 M2
1'72 M2
PT im E DACHBODEN
SCHIEDEL SCHAMOTT
ZIMMER
13'76 M2
teppich
ZIMMER
11'87 M2
teppich
E-heizung
E-heizung
DACHFLÄCHENFENSTER
74/118
8962
BELICHTG
erfdl F/10 = 1.38M2
vorhd 1.0×2.0 = 2.0 M2
BELICHTG
erfdl =F/10 = 1.19 M2
vorhd 1.0×2.0 = 2.0 M2
2677
1085
1550
1085
2677
9074

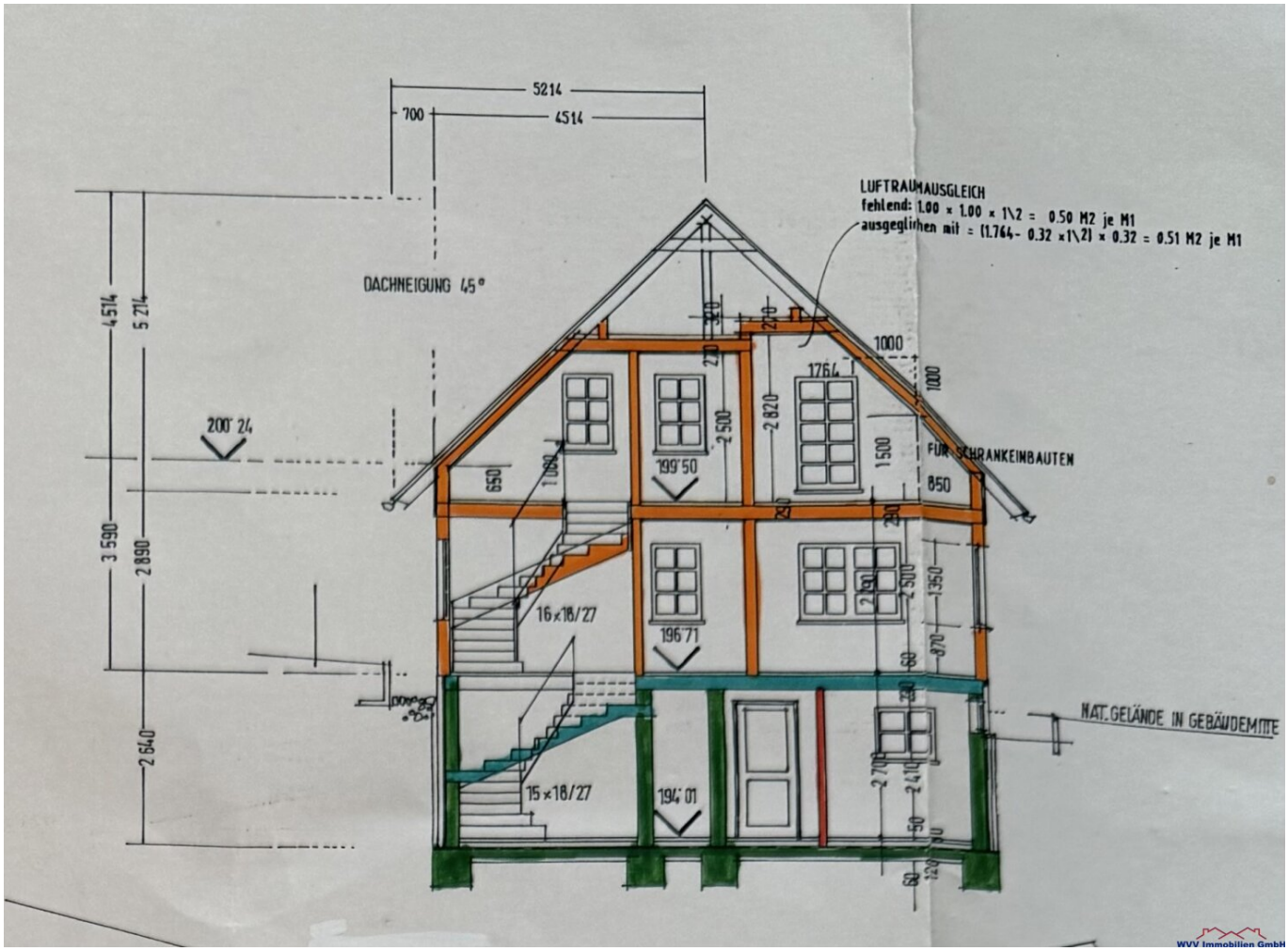
KELLER

NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM 63.55 M2
WOHNNUTZFLÄCHE 12'95 M2



WVV Immobilien GmbH


FASSADEN:
DACHDECKUNG BRAMAC ALPENDACHSTEIN BRAUN
DACHVORSPRUNG UND HOLZSCHALUNG MITTELBRAUN
FASSADE GEPUTZT WEISS + HELLGELB
FENSTER HOLZNATUR
KELLERSOCKEL GEPUTZTZ WEISS + HELLGELB
Ansicht OST
Ansicht WEST
Ansicht SÜD
GELÄNDE AN DER WESTFASSADE
NATÜRLICHES GELÄNDE AN DER OSTFRONT
UNVERÄNDERTES GELÄNDE AN DER ÖSTLICHEN GRUNDGRENZE
GEBÄUDEMITTE
PLACHYGASSE
B.O. Wien § 75 (7)
NAT.GELÄNDE an der Südfasade
höhenlage an der Plachygasse
BEGRÜNTE BÖSCHUNGSSTEINE
UNVERÄNDERTES GELÄNDE AN DER WESTLICHEN GRUNDGRENZE
GELÄNDE AN DER WESTLICHEN HAUSFRONT
STELLPLATZ
NATÜRLICHES GELÄNDE AN DER SÜDFRONT
FFOK 196.71
FFOK 195.71
200.24
200.61
200.24
196.53
195.24
195.50
195.82
195.01
194.09
193.60
191.35
190.95
197.70
197.69
196.53
196.65
195.24
193.86
197.36
196.53
195.82
195.01
193.85
194.00
200.24
197.63
196.53
197.20
196.53


5214
700
4514
LUFTRAUMAUSGLEICH
fehlend: 1.00 x 1.00 x 1\2 = 0.50 M2 je M1
ausgeglichen mit = (1.764- 0.32 x1\2) x 0.32 = 0.51 M2 je M1
DACHNEIGUNG 45°
4514
5214
3590
2890
2640
200 24
199 50
196 71
194 01
16x18/27
15x18/27
650
1080
2500
2820
1764
1000
1500
850
FÜR SCHRANKEINBAUTEN
2500
1350
870
2700
2410
NAT. GELÄNDE IN GEBÄUDEMITTE

Objektbeschreibung

Am begehrten Heuberg im 17. Wiener Gemeindebezirk – einer der grünsten und zugleich traditionsreichsten Wohnlagen Wiens – befindet sich dieses äußerst gepflegte Stadthaus in geschmackvoller und klassischer Eleganz.

Der Heuberg gilt als ruhige und exklusive Einfamilienhausgegend am Rande des Wienerwaldes und bietet Natur, Fernblick und Stadtnähe. Hier residiert man in privilegierter Nachbarschaft, genießt Sonne und Ruhe am Rande des unverbaubaren Wienerwalds und erreicht dennoch das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit. Dieses Stadthaus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre und Raum zur persönlichen Entfaltung schätzen und von der guten Anbindung an das Stadtzentrum profitieren wollen. Auch für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, bietet das Haus ideale Voraussetzungen.

Auf einem sonnig ausgerichteten Grundstück bietet die Immobilie zahlreiche Annehmlichkeiten:

Das topsanierte Stadthaus mit rund 176 m² Wohnnutzfläche erstreckt sich über 3 Etagen und bietet 1 großzügigen Wohnsalon, 3 Schlafzimmer, separate Küche, 2 Bäder, 2 Toiletten, vielseitig nutzbare Nebenräume, Waschküche sowie ein Homeoffice, ideal für Familien die in sicherer Umgebung leben möchten und anspruchsvolle Bewohner die Wert auf Raum und Stil legen. Der helle Wohnsalon schafft den perfekten Rahmen für repräsentative Abende ebenso wie für das Familienleben.

Das dreigeschoßige Stadthaus verfügt im Untergeschoß über eine massive Stahlbetonkonstruktion, während der Fertigteilbau im oberen Bereich von der Firma ELK errichtet wurde. Hochwertige Wärmedämmung sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen - zuletzt umfangreiche Erneuerungen im Jahr 2024, gewährleisten den hervorragenden Zustand.

Eingebettet in einen schön bepflanzten und **uneinsehbaren Garten** bietet das Haus dank großgewachsener Thujen viel Privatsphäre, Ruhe und Erholung.

Im unteren Bereich eröffnet sich zusätzlicher Raum für individuelle Nutzung: ob als Praxis, Homeoffice, inspirierender Arbeitsraum oder private Wellnessoase – perfekt getrennt von den privaten Räumlichkeiten - hier lassen sich Wohnen und Arbeiten perfekt verbinden.

Und falls Sie noch mehr möchten: Der Garten bietet ausreichend Platz für einen zukünftigen Mini- oder Whirlpool.

Hard Facts:

- **3 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer (Badewanne und Dusche)**
- **2 Toiletten**
- **Waschküche**
- **Wohnsalon**
- **Homeoffice**
- **Einbauküche mit Frühstücksbereich und Einbaugeräten**
- **Elektroheizung**
- **Ankleidebereich mit Einbauschränken**
- **französischer Balkon im DG**
- **uneinsehbare Sonnenterrasse mit Steinbelag und ausziehbarer Markise**
- **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**

- **weiße Fensterläden im DG, Innenjalousien, Stuckarbeiten**
- **Wohnsalon, Esszimmer, Schlafräume und Ankleideraum DG mit edlen Parkettböden**
- **sämtliche Einbaumöbel und Stiegenaufgänge sind Tischlermaßarbeit**
- **Böden: Parkett, Fliesen, Steinplatten und Teppiche**
- **Stiegenaufgang zum Spitzdachboden**
- **Flächenwidmungs- und Bebauung gemäß § 4 BO: GS, BB 1, 20 % max. 80 m², Gebäudehöhe maximal 4,5 m**
- Hausrundgang

Flächen:

Entree Untergeschoß: Wohnnutzfläche rund 59,17 m² (Vorraum, Homeoffice, Waschküche, Ankleide, Abstellraum)

Obergeschoß: Wohnnutzfläche rund 65,23 m² (Vorraum, Wohnsalon, Küche, Duschbad mit Toilette)

Dachgeschoß: Wohnnutzfläche rund 51,61 m² (Ankleide, 3 Schlafzimmer, Wannenbad, Toilette)

Terrasse: rund 15 m²

Grundstück: rund 363 m²

Gartenfläche: rund 249 m²

Gemeindevorschreibungskosten: rund EUR 50,-- pro Monat

Heizungs- und Warmwasserkosten werden je nach Verbrauch abgerechnet.

Die Liegenschaft überzeugt durch zeitlose Eleganz, hochwertige Ausstattung und liebevolle Pflege. Sie wurde von einer anspruchsvollen Eigentümerfamilie bewohnt und präsentiert sich heute in erstklassigem Zustand – ein seltenes Juwel auf dem Wiener Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnqualität begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen privaten Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap