

**ERSTBEZUG | Charmantes, stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage | mit Liebe zum Detail geplant | TOP Preis**



**Objektnummer: 488**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mittlere Straße 11
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	28,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	665.000,00 €
Provisionsangabe:	

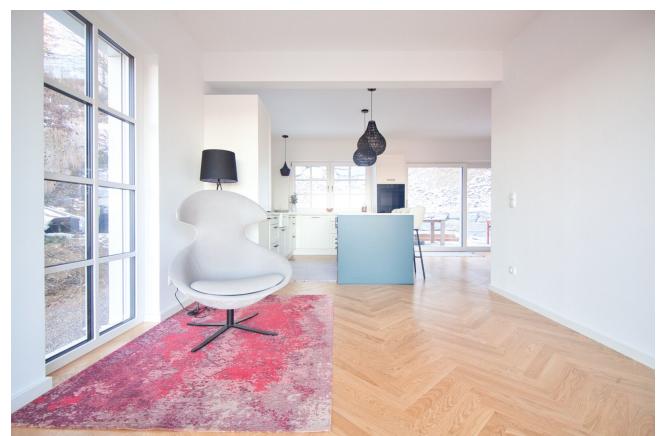
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



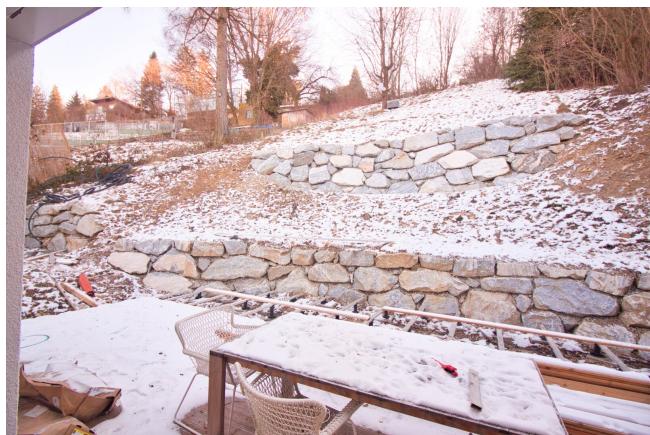
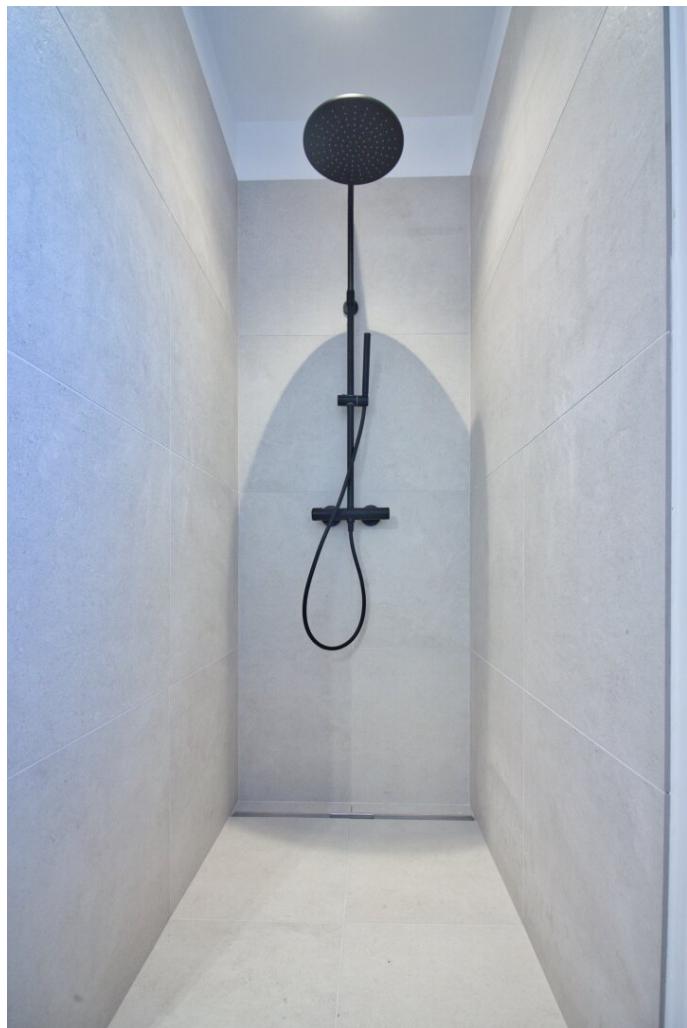
**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien



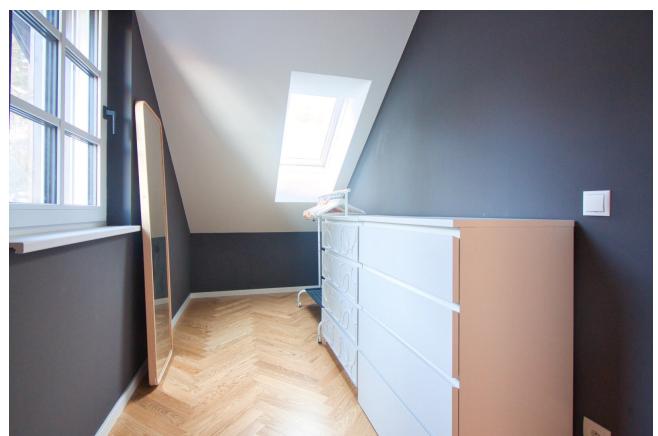


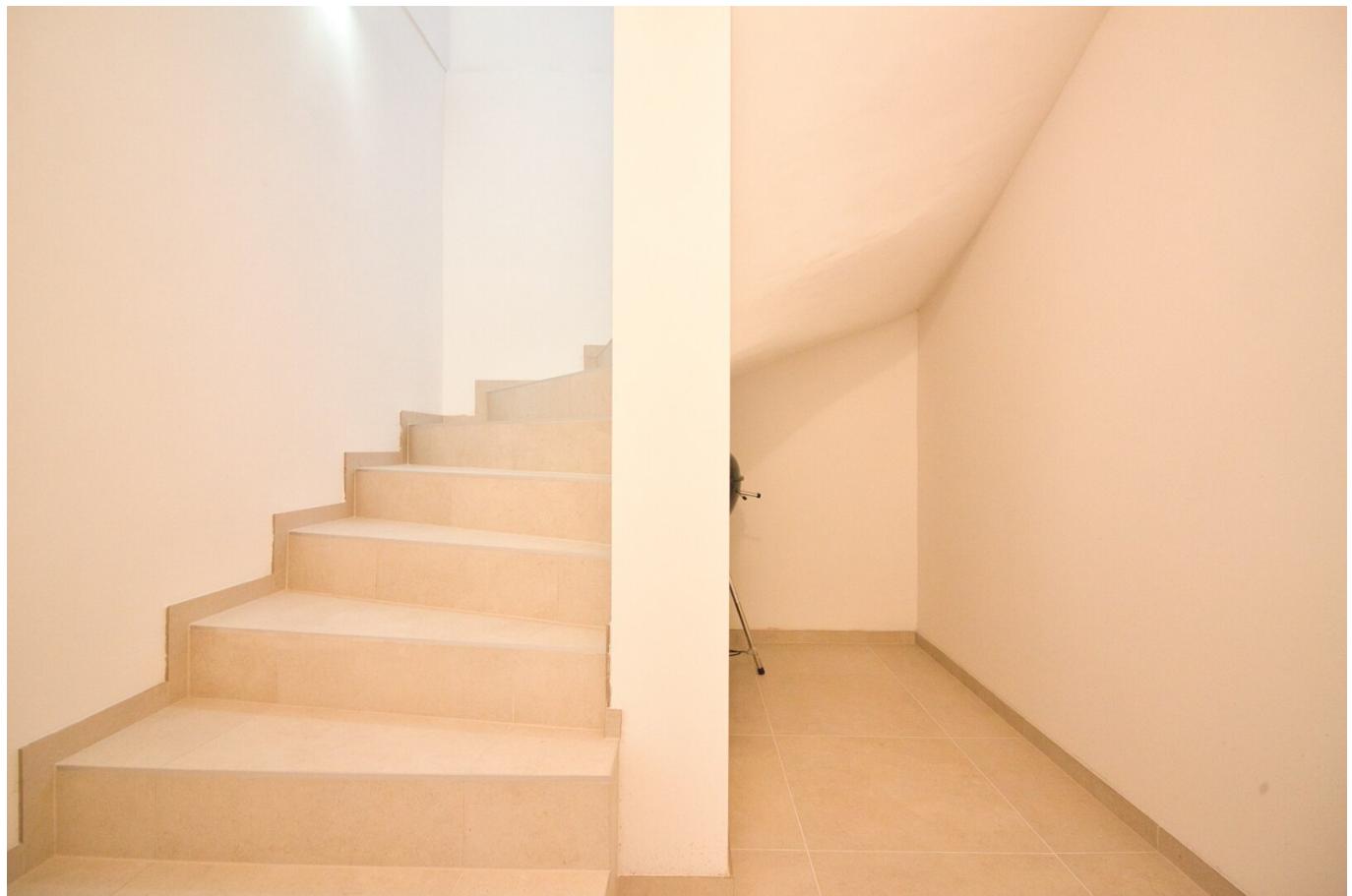










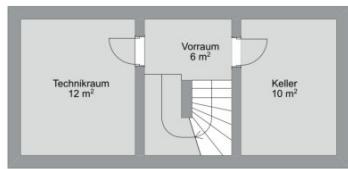




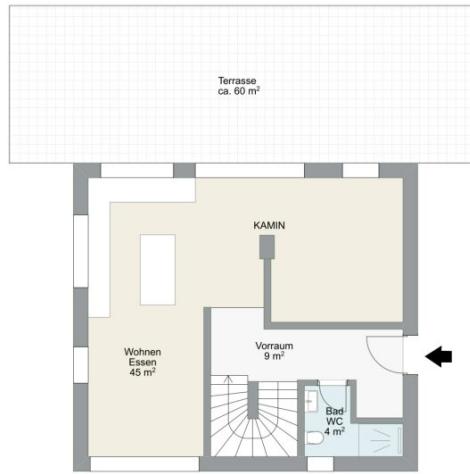




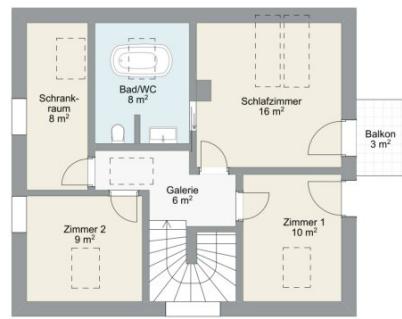
Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:**

**Ruhiges, geschmackvolles und liebevoll geplantes Einfamilienhaus mit großem Garten im schönen 14. Wiener Gemeindebezirk in Ruhelage im Augustinerwald**

**HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... im beliebten Wiener Bezirk Penzing und einem traumhaften Einfamilienhaus in Erstbezug.

### FACTBOX

- ca. 1.080 m<sup>2</sup> Grundstück (Hanglage)
- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und DG
- ca. 28 m<sup>2</sup> Keller
- ca. 60 m<sup>2</sup> Terrasse
- 2 Stellplätze am Grundstück mit Vorbereitung für E-Ladestation
- hochwertige, geschmackvolle Ausstattung
- Fußbodenheizung mit Vaillant-Luft/Wasser-Wärmepumpe in ALLEN Geschoßen
- Außenbeschattung mittels elektrischer Rollos/Raffstores

EG:

- Raumhöhe 2,63 m
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- traumhafte Küche mit Bosch-Geräten und Steinplatte
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Kamin

OG:

- großes Schlafzimmer mit Bad en suite
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche
- 2 weitere Zimmer
- Ankleide

## ÜBER DAS HAUS

Dieses **Einfamilienhaus der Firma Haas in Holzriegelbauweise**, liegt in angenehmer **Ruhelage** am Augustinerwald. Das Haus bietet Platz auf **2 Wohnebenen** (EG & DG) und verfügt zusätzlich über einen praktischen **Keller** (teilunterkellert) sowie über einen schönen **Garten (Hanglage)** und eine ca. **60 m<sup>2</sup> Terrasse** angrenzend an die Küche und den Wohnbereich.

Das Haus wurde **soeben fertiggestellt** und ist somit ein **Erstbezug**. Es besticht durch eine

äußerst **hochwertige**, geschmackvolle und durchdachte **Ausstattung, Fußbodenheizung mit Vaillant-Luft/Wasser-Wärmepumpe** und **Außenbeschattung** mittels elektrischer Rollos/Raffstores.

Das Haus befindet sich auf einem charmanten, gut geschnittenen **ca. 1.080 m<sup>2</sup> großen Grund**.

## ÜBER DIE EINZELNEN EBENEN

### • ERDGESCHOSS & GARTEN:

Über die Eingangstüre betritt man den großzügigen **Vorraum**, der Platz zum Ankommen sowie für eine Garderobe bietet. Linker Hand befindet sich ein **Tageslicht-Badezimmer** mit Dusche, geschmackvollem Waschtisch und WC.

Vom Vorraum aus öffnet sich der optimal geschnittene, **offen gestaltete Wohnbereich**. Dieser präsentiert sich besonders hell und gliedert sich harmonisch in einen **Koch- und Essbereich** sowie – durch den herrlichen **Kamin** optisch getrennt – in den **Loungebereich** mit Platz für eine gemütliche Couchlandschaft.

Die **Küche** ist ein absolutes Highlight dieses Objekts: Hochwertig und vollständig mit **Bosch-Markengeräten** ausgestattet, überzeugt sie sowohl funktional als auch optisch. Eine elegante **Steinplatte**, durchdachte Sitzmöglichkeiten sowie exklusive Küchenfronten unterstreichen den anspruchsvollen Charakter. Auch der anschließende **Essplatz** besticht durch ein über großes, nahezu flächenbündiges Fenster, das dem Raum einen ganz besonderen Flair verleiht. Auf Details wurde bei diesem Objekt definitiv viel Wert gelegt!

Über eine **große Schiebetüre** gelangt man auf dieser Ebene direkt auf die ca. 60 m<sup>2</sup> große **Terrasse**, die sich zum über **1.000 m<sup>2</sup> großen, terrassiert angelegten Garten** öffnet.

### • 1. STOCK:

Dieses Geschoss beherbergt ein **großzügiges Schlafzimmer** mit schönen Dachflächenfenstern und bietet Zugang zu einem kleinen Balkon. Direkt angrenzend befindet sich das elegant gestaltete **Bad en suite**. Dieses überzeugt mit einer modernen, freistehenden Badewanne – perfekt, um entspannt den Blick in den

Sternenhimmel zu genießen – sowie einem stilvollen Waschtisch und einem WC.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen **Schrankraum** mit ca. 8 m<sup>2</sup> sowie durch **zwei weitere gut geschnittene Zimmer** mit ca. 9 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

- **KELLERGESCHOSS:**

Das Kellergeschoß (teilunterkellert) besteht aus einem **Vorraum**, einem einem **Technikraum** und einem **Lagerraum** zur variablen Verwendung und verfügt ebenfalls über eine **Fußbodenheizung**.

## ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Die Lage in einem der **beliebtesten Bezirke** von Wien verbindet **angenehme Wohnruhe** mit der **Nähe zur Stadt**: ein gewachsener Bezirk im **Westen Wiens**, der für viel Grün, naturnahe Wohnqualität und ein entspanntes Wohnumfeld bekannt ist.

Auf der unweit gelegenen Mauerbachstraße (4 Minuten mit dem Auto) bietet die Buslinie 450 eine **schnelle Verbindungen** in Richtung Wien sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch der **Bahnhof Wien Hadersdorf** ist so öffentlich schnell zu erreichen und bietet komfortable Zugverbindungen sowohl in Richtung der Wiener Innenstadt als auch ins Umland.

Auch mit dem **Auto** sind Sie ausgezeichnet angebunden: Das **umliegende Straßennetz** ermöglicht unkomplizierte Fahrten in alle Richtungen, etwa in Richtung Zentrum oder zu den Westausfallstraßen. Gleichzeitig sorgt die Lage in einer **ruhigen Umgebung** für eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Durchzugsverkehrs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete vielfältige Möglichkeiten – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

## INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.050m  
Klinik <7.050m  
Apotheke <950m  
Krankenhaus <6.225m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.075m  
Kindergarten <1.925m  
Universität <3.650m  
Höhere Schule <9.525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.725m  
Bäckerei <2.125m  
Einkaufszentrum <2.700m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.225m  
Bank <2.125m  
Post <2.075m  
Polizei <900m

#### **Verkehr**

Bus <850m  
Straßenbahn <5.275m  
U-Bahn <5.725m  
Bahnhof <1.925m  
Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap