

**Familienparadies im 14. - 2 Häuser + Pool auf 1.244 m²
Grundstücksfläche**



Objektnummer: 5570/707

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haidersberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	326,00 m²
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	3
Keller:	121,00 m²
Kaufpreis:	1.599.000,00 €

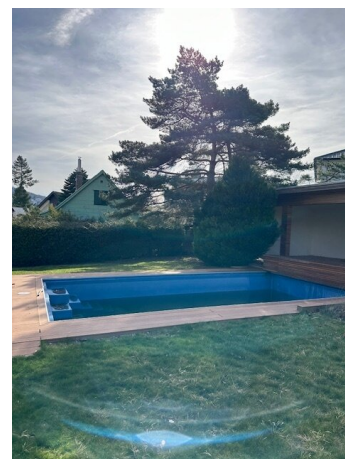
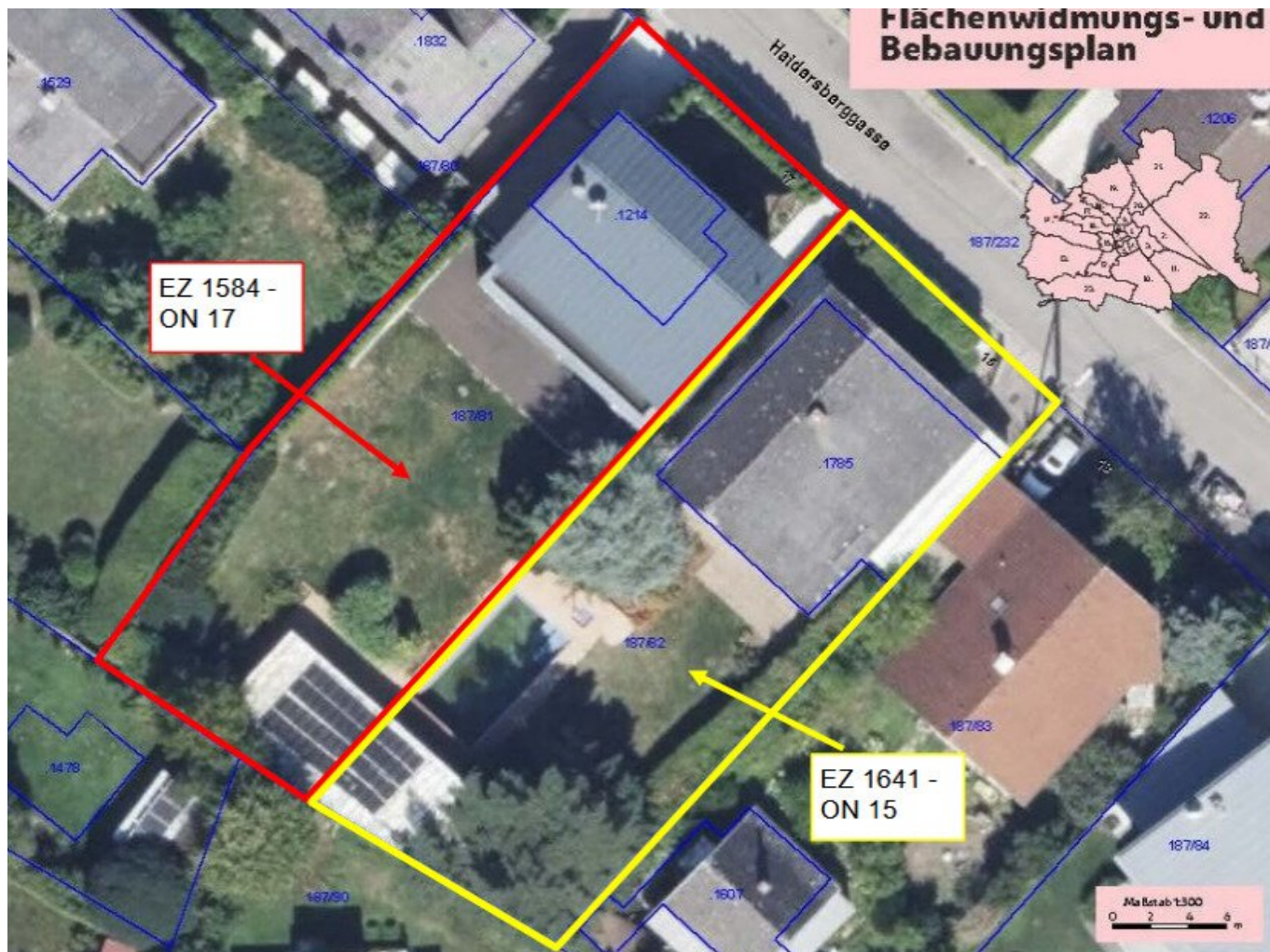
Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

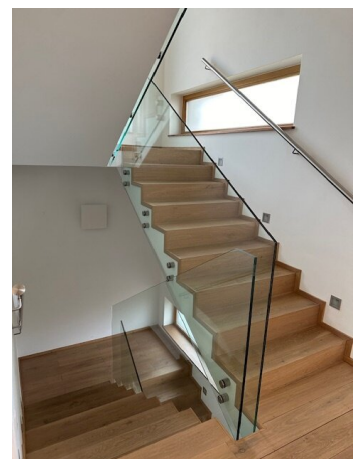
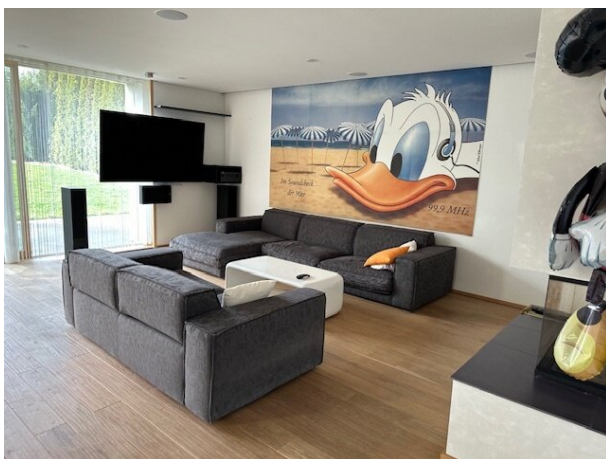
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

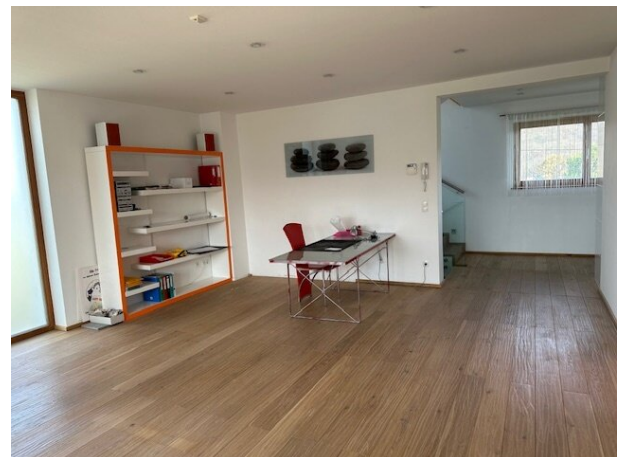
T +43 6605195782

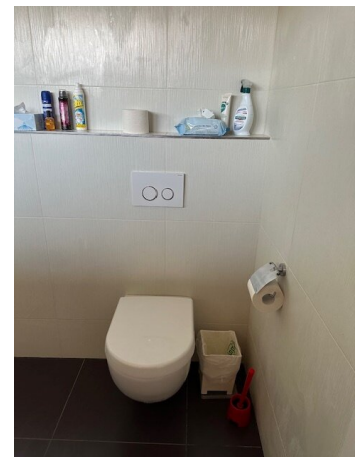
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

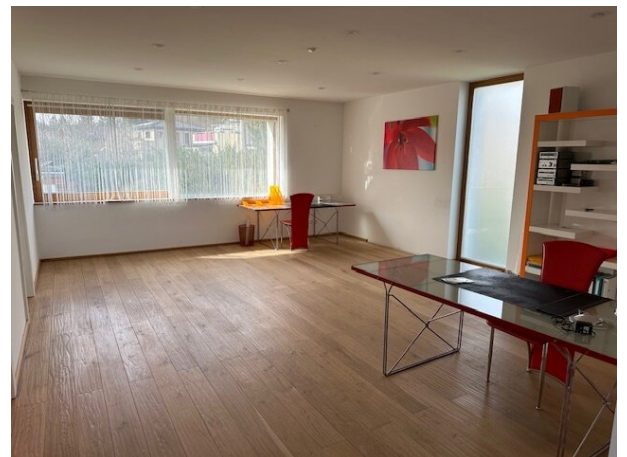


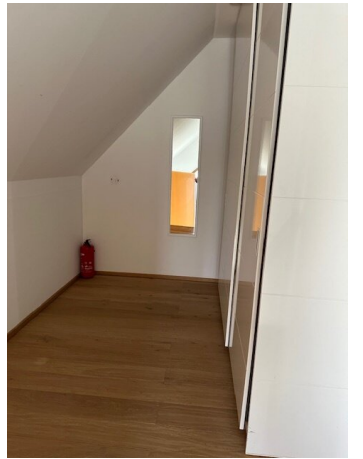




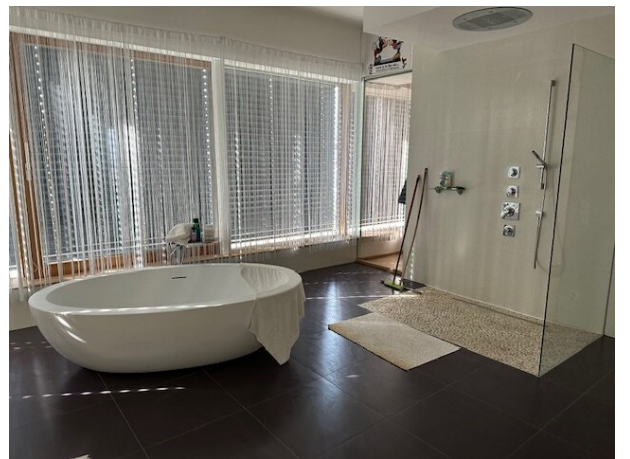
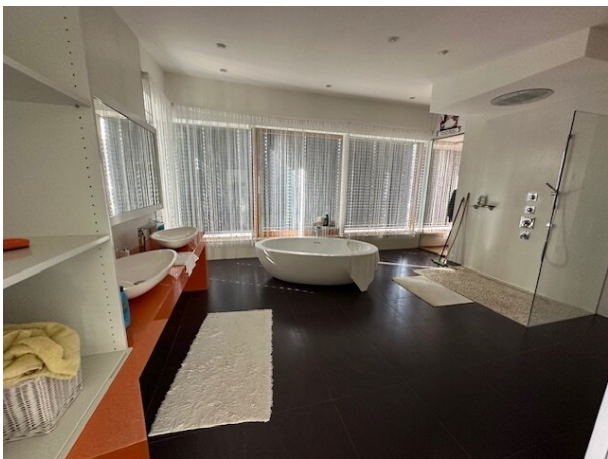


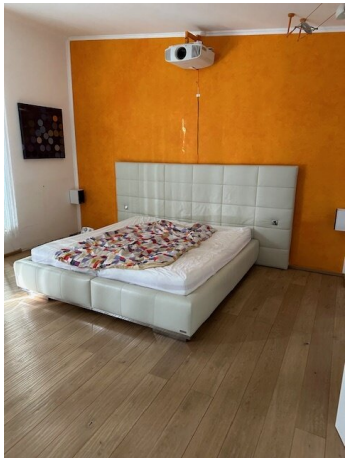




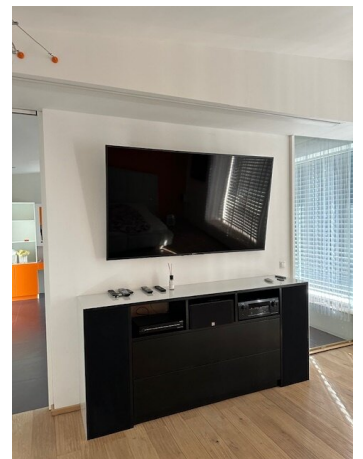


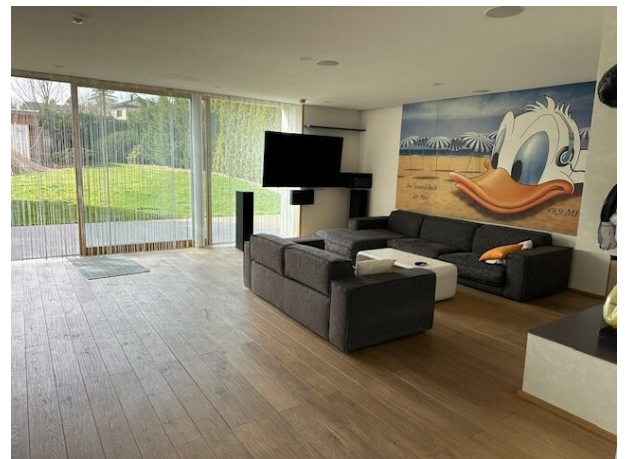
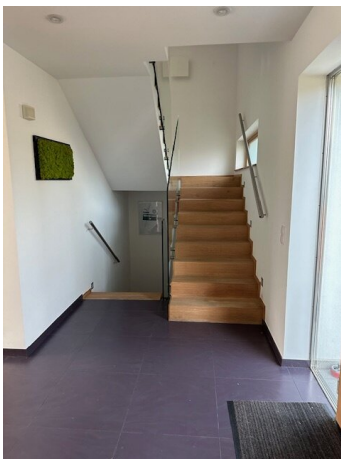


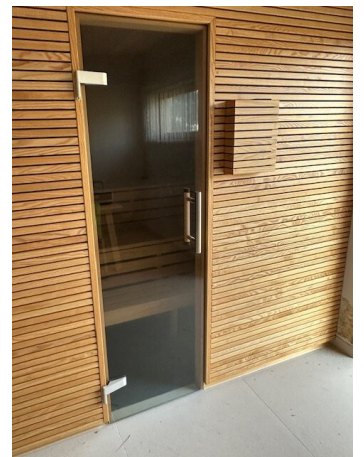












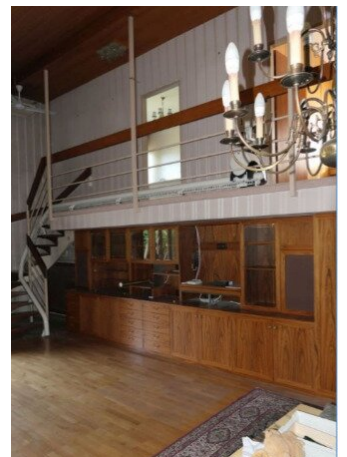




















Objektbeschreibung

Zwei Einfamilienhäuser auf 1.244 m² Grundstücksfläche + Pool – Grünruhelage 1140 Wien

In absoluter Ruhelage der begehrten Siedlung *Jägerwald* im 14. Bezirk, direkt angrenzend an den Wienerwald, gelangt ein außergewöhnliches Immobilienpaket zum Verkauf:

Zwei nebeneinanderliegende Einfamilienhäuser auf insgesamt ca. 1.244 m² Grundstücksfläche – eine seltene Gelegenheit in Wien für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten auf einem Areal.

? Haus Haidersberggasse (Baujahr ca. 2010 – modern & großzügig)

Das neuere Wohnhaus überzeugt durch eine moderne Bauweise und großzügige Flächen:

- ca. **227 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen
- zusätzlich ca. **86 m² Keller**
- **Erdwärmepumpe** und Fußbodenheizung
- mehrere Terrassen (insgesamt ca. 71 m²)
- 2 Badezimmer + 3 WCs
- Garage vorhanden

Das Haus präsentiert sich hell, offen und hochwertig ausgeführt – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer.

? Sanierungsbedürftiges Haus Haidersberggasse (Baujahr ca. 1970 – Bestand mit Pool)

Das zweite Haus bietet eine solide Basis mit viel Entwicklungsmöglichkeiten:

- ca. **99 m² Wohnfläche**

- ca. **35 m² Keller**
- Terrasse (ca. 26 m²)
- 1 Badezimmer + 2 WCs
- Garage direkt am Haus

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gartenbereich mit **Swimmingpool (ca. 8 x 4 m)** sowie einem Poolhaus mit Sauna und Dusche – ein echtes Highlight mit seltenem Freizeitwert in Wien.

-

? Grundstück & Lage

Die beiden Grundstücke ergeben zusammen eine außergewöhnliche Fläche von ca. **1.244 m²** in einem ruhigen Einfamilienhausgebiet nahe dem Naherholungsgebiet *Baumgartner Wald / Schottenwald*.

Top-Anbindung:

- Buslinie 52A Richtung Wien-Hütteldorf (U4/S-Bahn)
- Einkaufsmöglichkeiten entlang der Linzer Straße
- Auhofcenter und Westautobahn rasch erreichbar

? Besonderheiten

- Verkauf nur im Gesamtpaket (2 Häuser nebeneinander)
- selten große Grundstücksfläche für Wien
- Pool + Sauna/Wohlfühlbereich
- vielseitige Nutzung: Familie, Generationenwohnen, Kombination Wohnen/Arbeiten
- absolute Grünruhelage am Wienerwald

Ein Angebot dieser Art ist in Wien äußerst selten – besonders zu diesem Preisniveau.

Besichtigungen und nähere Informationen gerne auf Anfrage.

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 <2.750m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.750m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap