

Einfamilienhaus mit Aussicht in Penzing Nähe Wolfersberg



Objektnummer: 311042

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riedstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 387,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,34
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden





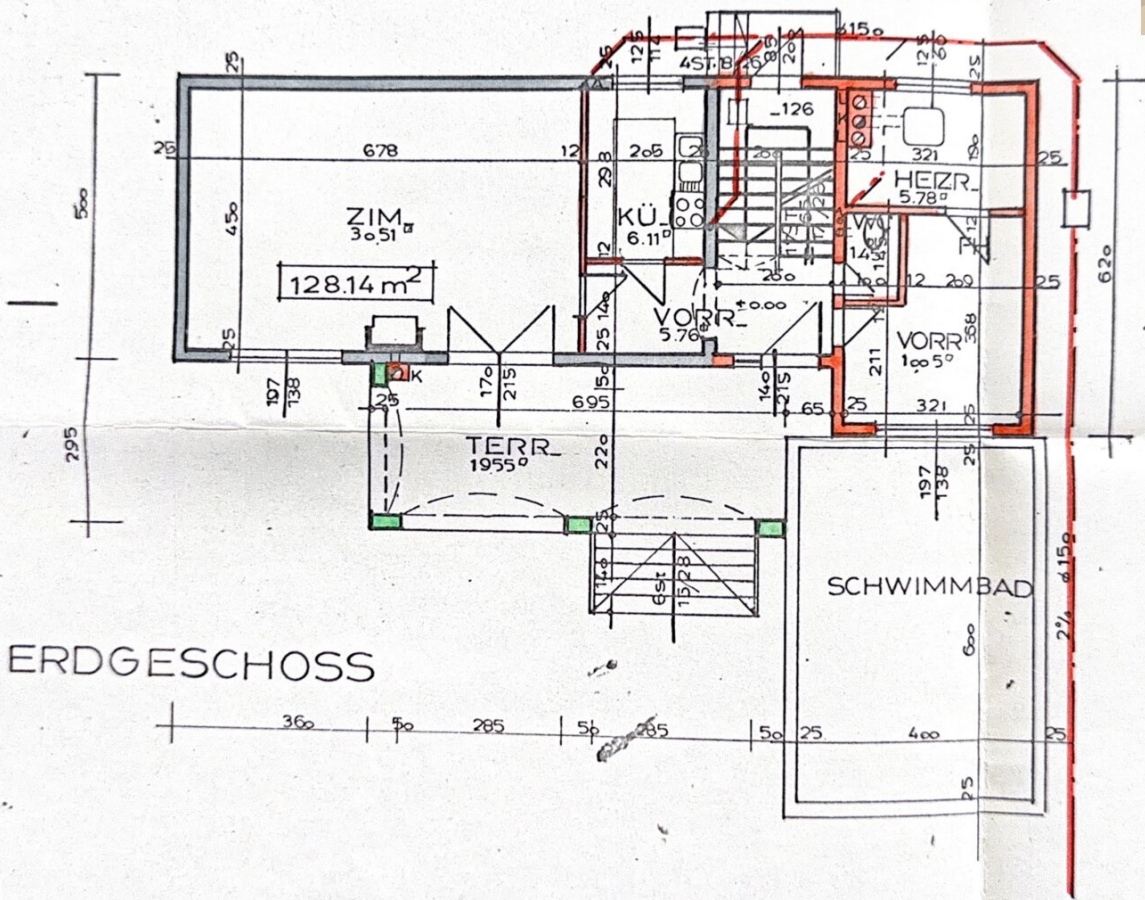




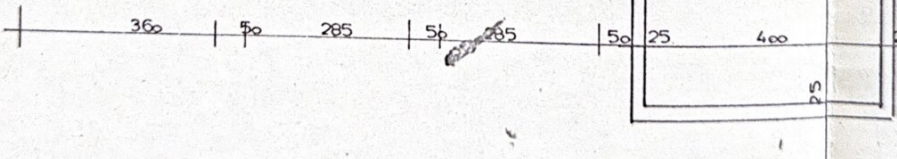


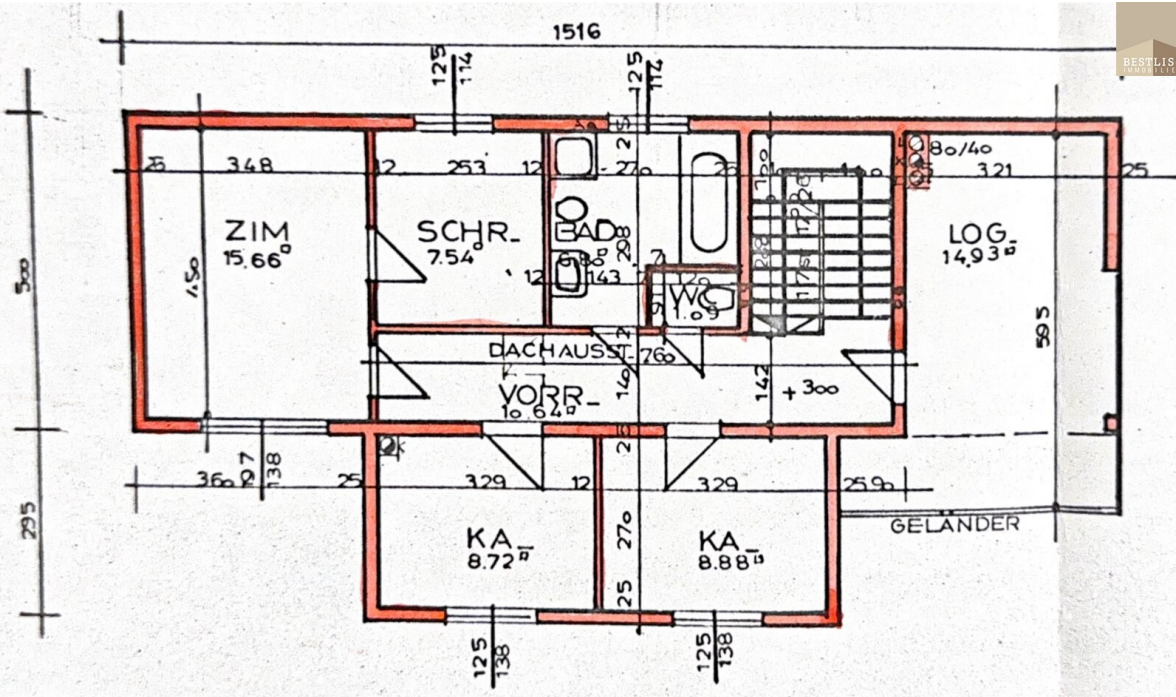




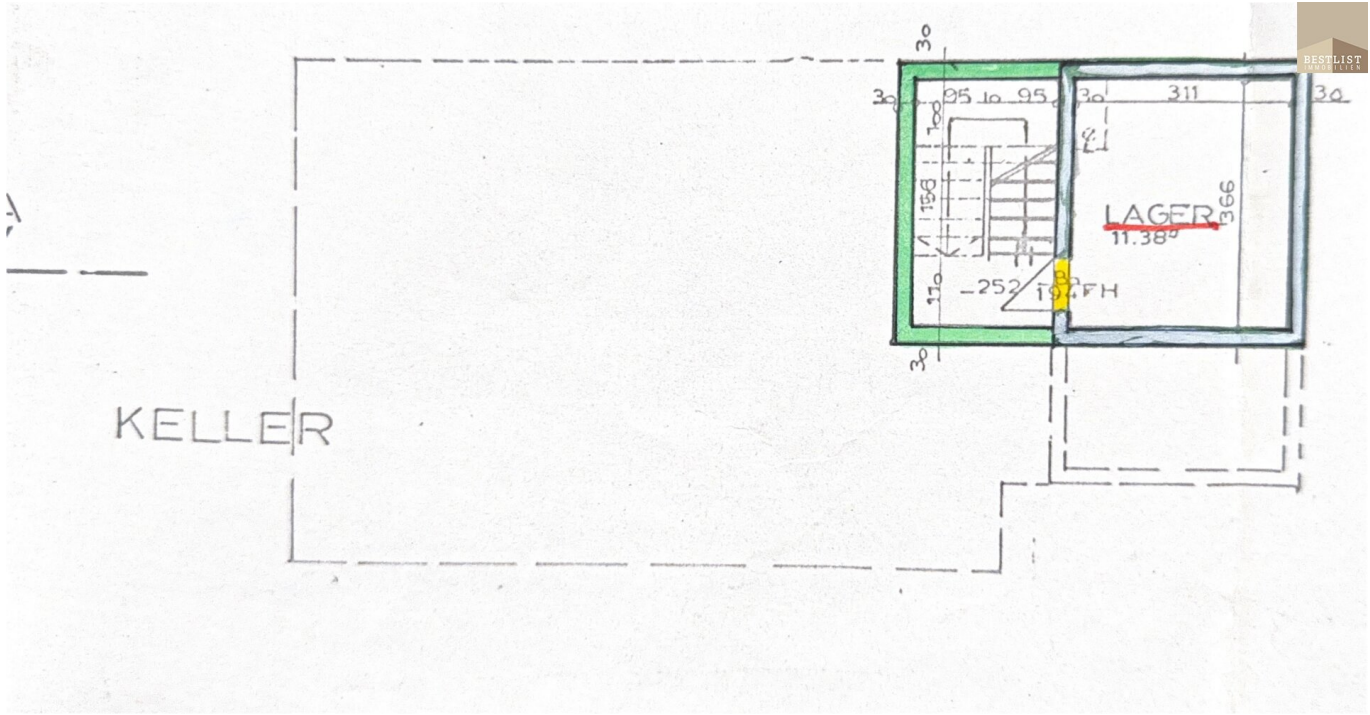


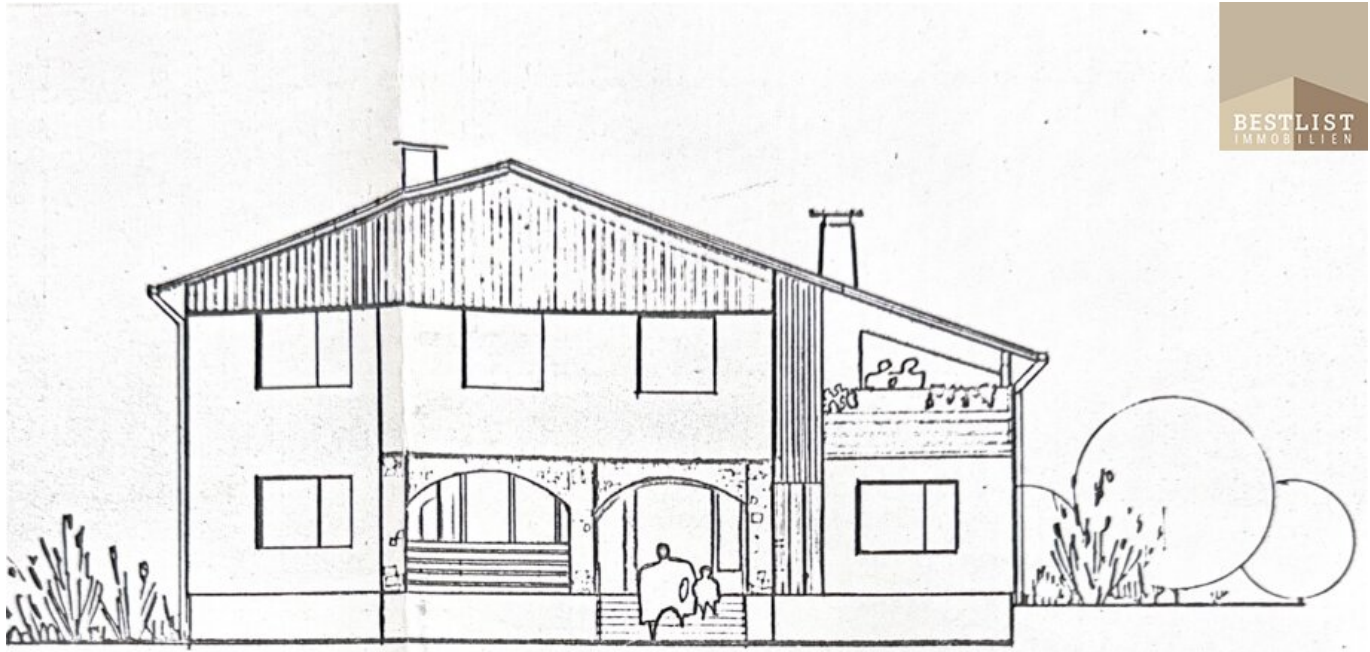
ERDGESCHOSS



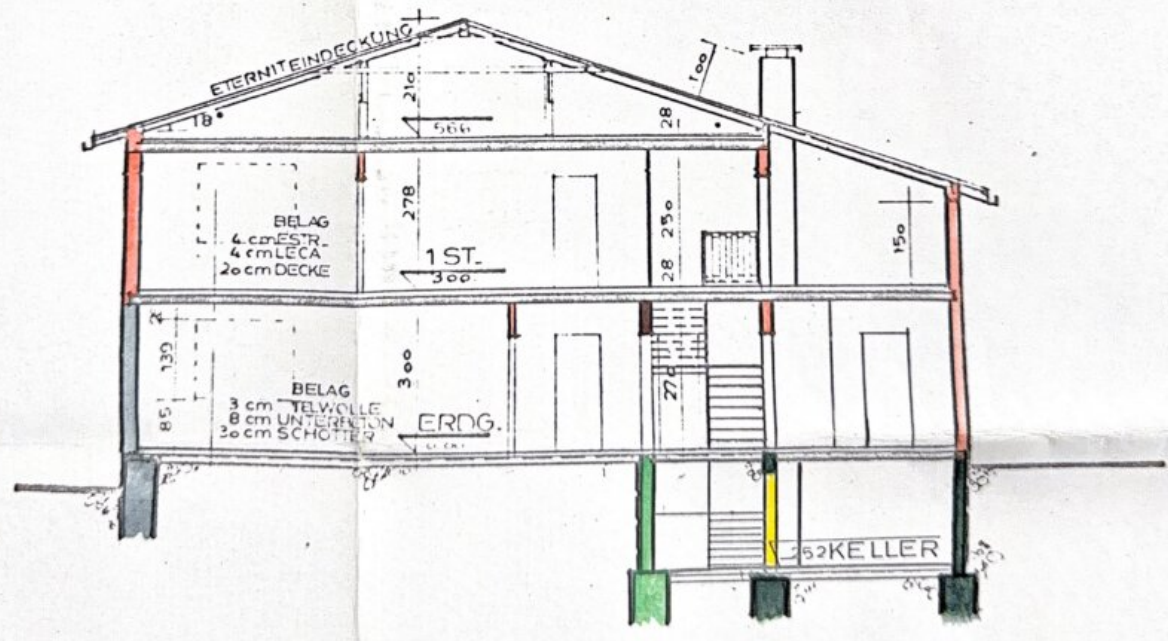


1 STOCK

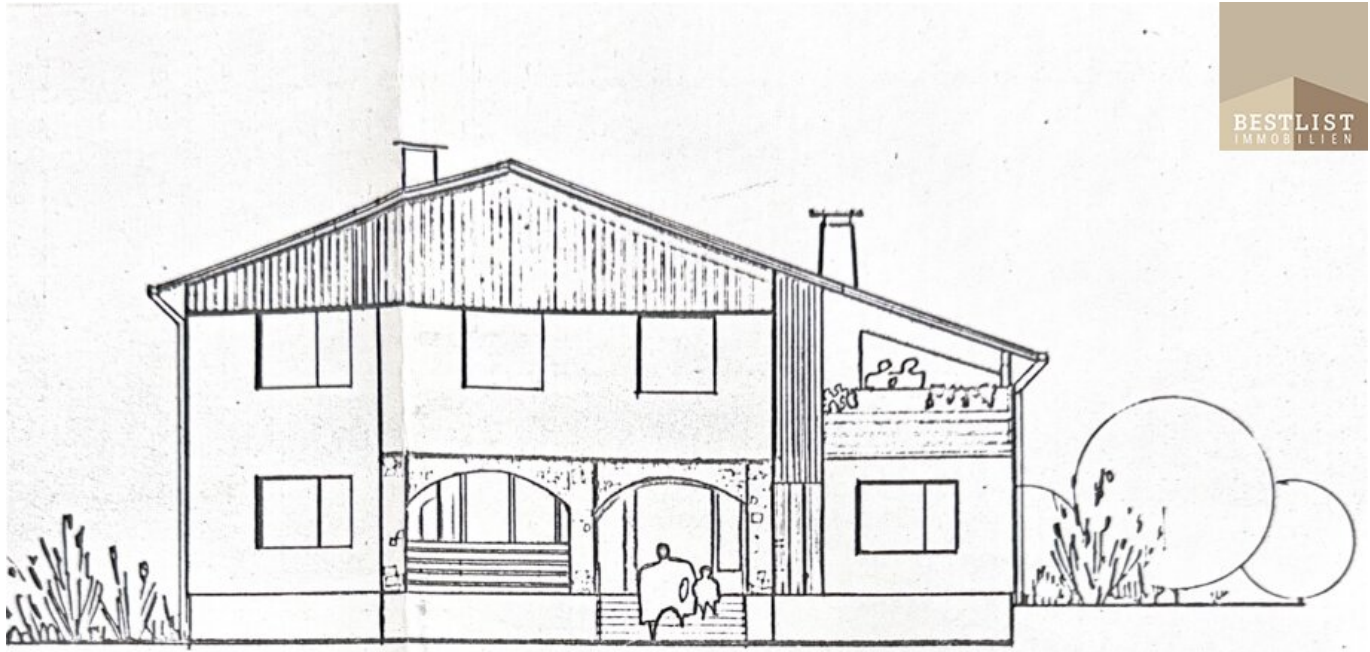




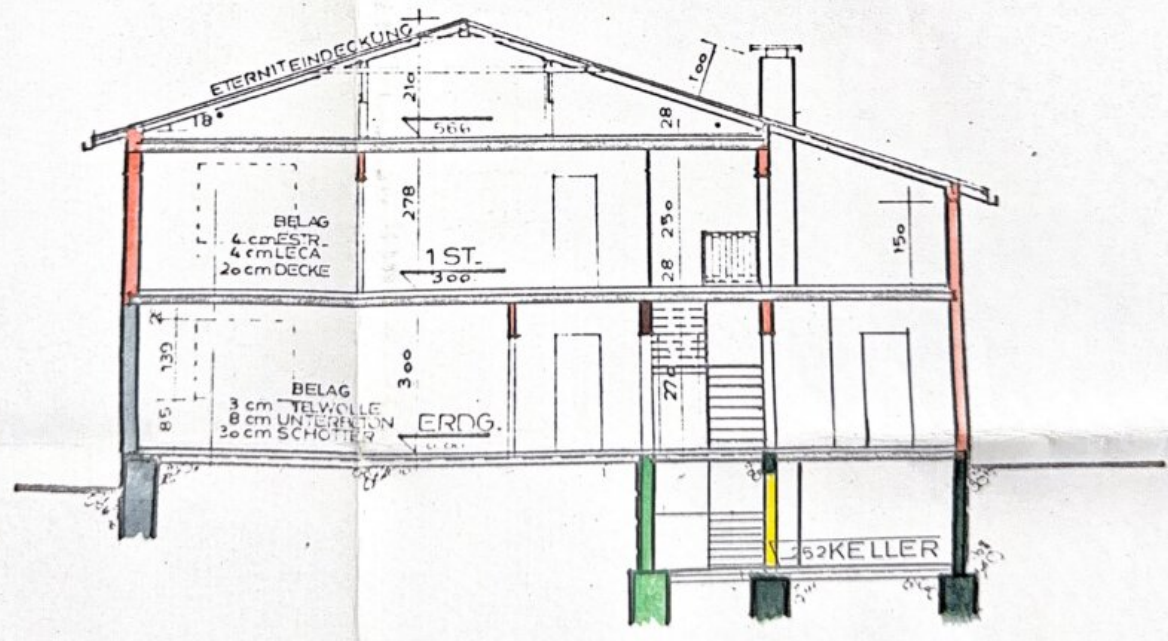
ANSICHT.. SÜDOST



SCHNITT A-B



ANSICHT.. SÜDOST



SCHNITT A-B

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Südgarten, Pool & Wienerwaldblick

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 14. Bezirks (Penzing) – gelangt dieses charmante Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und viel Potenzial zum Verkauf. Die ruhige, grüne Umgebung am Rand des Wienerwaldes kombiniert naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Haus & Raumaufteilung

Das ursprünglich im Jahr 1968 errichtete Haus wurde 1975 zu einem Einfamilienhaus erweitert.

Der Eingangsbereich wurde aus der ehemaligen Terrasse entwickelt und später über einen großzügigen, stark verglasten Wintergarten erweitert. Dieser lichtdurchflutete Bereich ist mit Jalousien ausgestattet und schafft eine freundliche Verbindung zwischen Haus und Garten. Ein weiterer Zugang ist über die Rückseite des Hauses möglich.

Das zentrale Wohnzimmer mit rund 30 m² bildet das Herzstück des Hauses. Der angrenzende Wintergarten Ein historischer Holzkamin sorgt hier für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Der angrenzende Wintergarten Große Fensterflächen bieten einen schönen Blick in den Garten und führen weiter zum vorgelagerten Wintergarten bzw. zur Terrasse.

Die angrenzende Küche verfügt über ca. 6 m². Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiterer Raum, der sich ideal als zweiter Essbereich oder Frühstückszimmer eignet. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt der Heizkesselraum. verfügt über

Im Kellergeschoss besteht nur aus einem Raum in diesem sich der alte inaktive Öltank befindet. Weitere Kellerräume sind nicht vorhanden.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet eine klassische Familienaufteilung:

- 3 Schlafzimmer mit ca. 16 m², 9 m² und 9 m²
- zentral begehbare Flur
- zusätzlicher Schrankraum mit ca. 8 m²
- Badezimmer (ca. 8 m²)

- separates WC

Ein besonderes Highlight ist die offene Loggia im östlichen Gebäudeteil, die sich unter dem Dach befindet. Sie verfügt über einen offenen Kamin und bietet einen wunderschönen Blick auf die Hügel des Wienerwaldes und die umliegenden Grünflächen des 14. Bezirks.

Dachgeschoss

Der ausgebauter Dachstuhl wurde früher als Hobbyraum genutzt und bietet zusätzliche Nutzfläche.

Garten & Außenbereich

Das Grundstück besticht durch einen großen, sonnigen Südgarten mit viel Privatsphäre. Vor dem Haus befindet sich ein südseitig ausgerichtetes Schwimmbaden.

Zusätzlich stehen mehrere ältere Nebengebäude und Gartenhäuser am Grundstück, darunter auch ein Saunahaus.

Parken & Zufahrt

- elektrisches Garagentor
- Carport

Lage & Infrastruktur

Der Wolfersberg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Westen Wiens und bietet eine ideale Kombination aus Natur, Ruhe und guter Verkehrsanbindung.

- Buslinie 43A in unmittelbarer Nähe
- ca. 10 Minuten zum Bahnhof Hütteldorf und U4-Station Hütteldorf
- Anbindung an das Stadtzentrum
- unmittelbare Nähe zum Wienerwald mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten

Highlights auf einen Blick

- begehrte Ruhelage am Wolfersberg (1140 Wien)
- großer Südgarten mit Pool

- Wintergarten & Terrasse
- historischer Kamin im Wohnzimmer
- Loggia mit Kamin und Wienerwaldblick
- 3 Schlafzimmer + Schrankraum
- ausgebauter Dachboden / Hobbyraum
- Garage / Carport mit elektrischem Tor
- gute Öffi-Anbindung zur U4 Hütteldorf

Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit, ein Objekt in einer der grünsten und ruhigsten Lagen Wiens zu erwerben – ideal für Familien oder Liebhaber von naturnahem Wohnen mit Entwicklungspotenzial.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.750m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap