

**Ruhelage am Waldrand in 1140 Wien – modernes  
Einfamilienhaus mit Gestaltungsspielraum &  
schlüsselfertiger Übergabe**



**Objektnummer: 5276**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.270.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 5228831  
F +43 1 512 14 84

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

















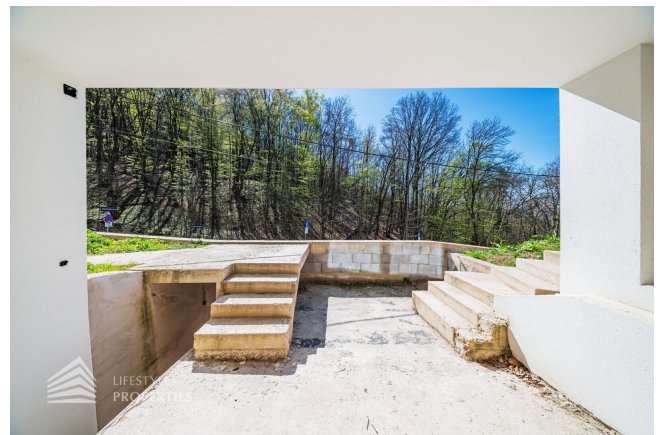


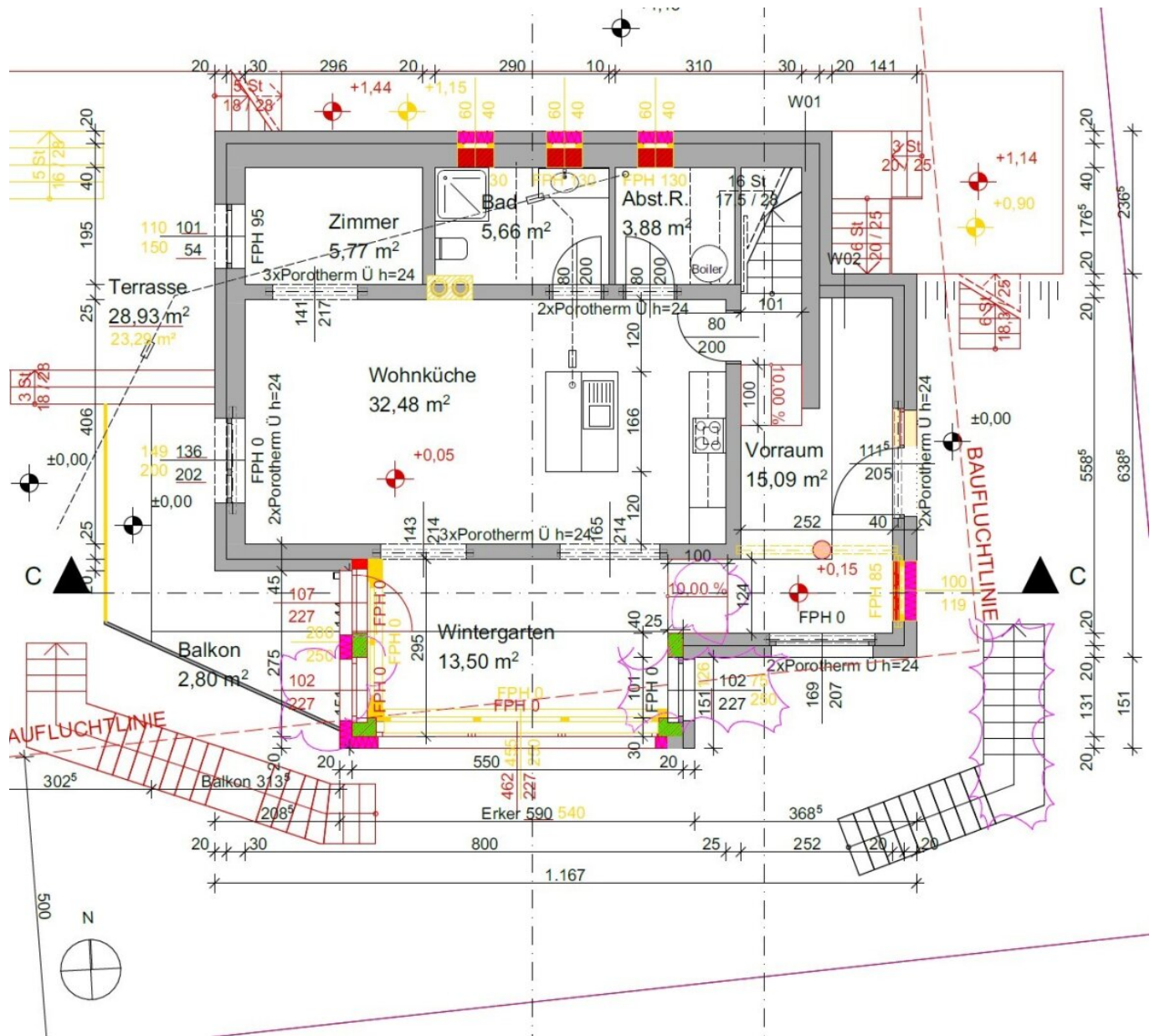


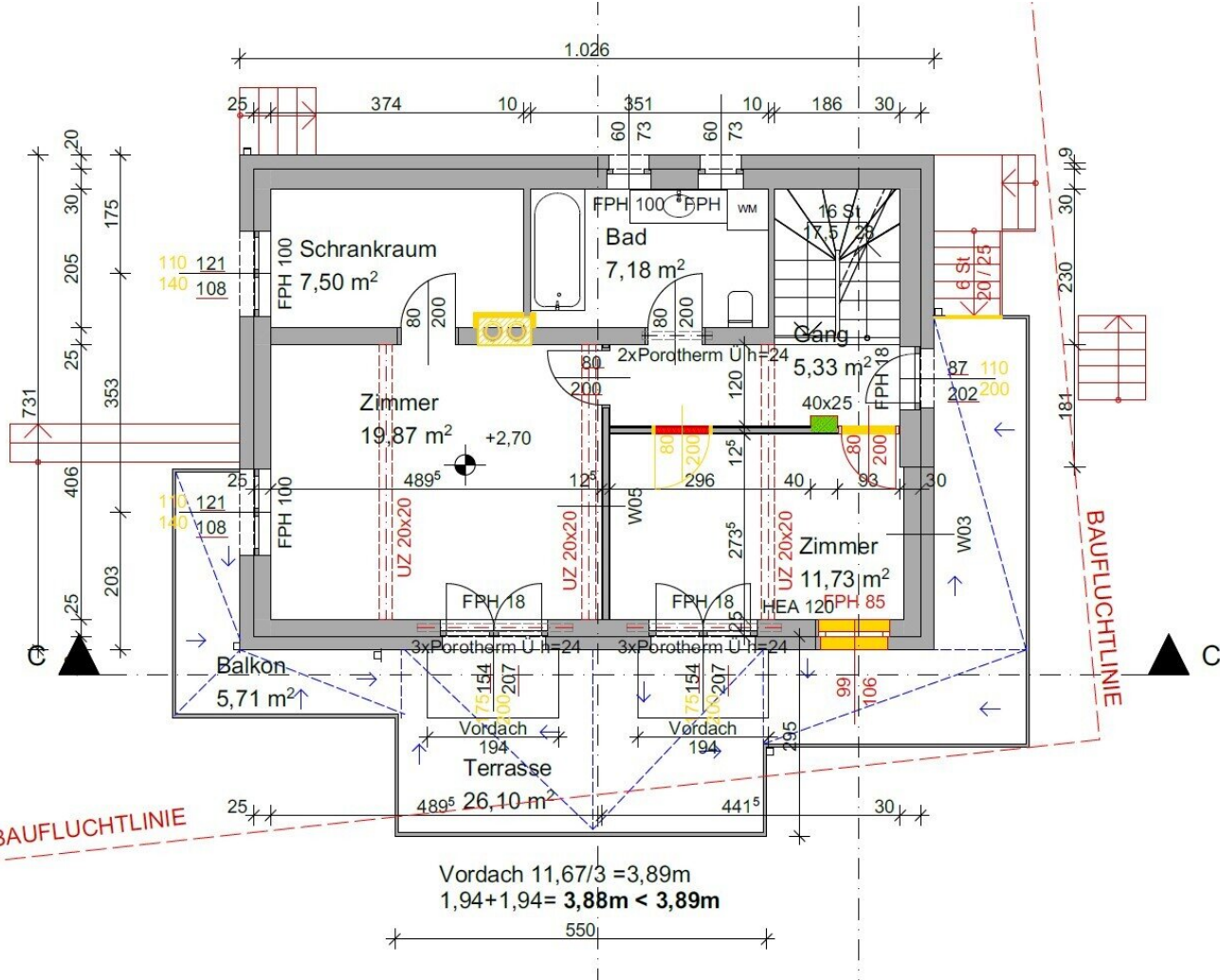








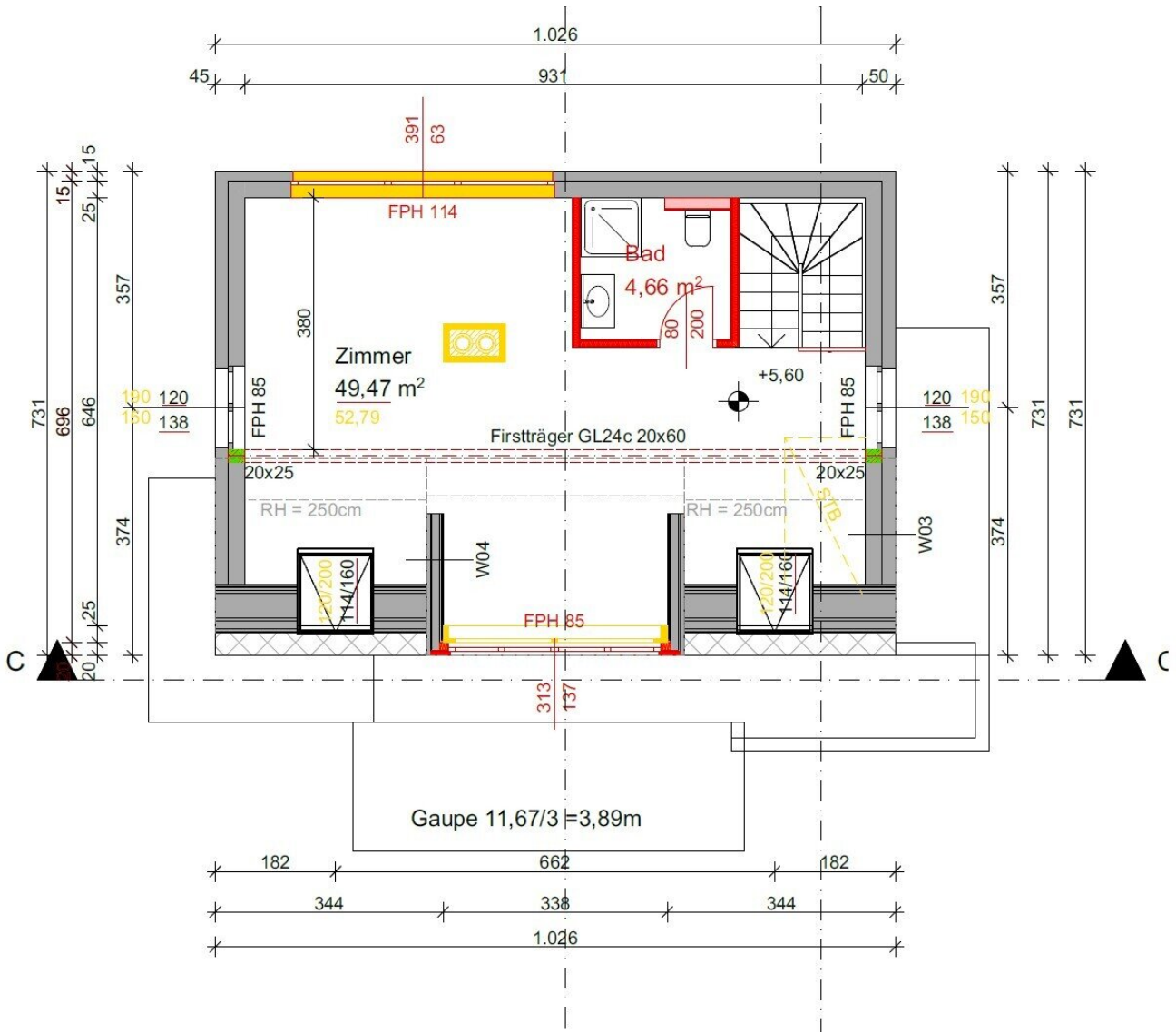




BAUFLUCHTLINIE

BAUFLUCHTLINIE

Vordach  $11,67/3 = 3,89\text{m}$   
 $1,94+1,94 = 3,88\text{m} < 3,89\text{m}$



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein modernes Einfamilienhaus im 14. Wiener Gemeindebezirk!

Am Ende einer ruhigen Straße im begehrten 14. Bezirk gelegen, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in absoluter Grünruhelage mit Blick auf den angrenzenden Wald. Eine ideale Kombination für alle, die Ruhe und Natur schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt nutzen möchten.

Das Haus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche großzügige Außenflächen mit Terrassen und Balkonen. Die durchdachte Planung über mehrere Ebenen schafft ein offenes und modernes Wohngefühl mit viel Licht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnküche mit ca. 32 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur Terrasse
- Wintergarten als zusätzlicher Wohnbereich
- Weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit WC
- Vorraum und Nebenräume

Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer mit WC
- Zugang zu einer weiteren Terrasse

Dachgeschoss:

- Großzügiges Studio- bzw. Masterzimmer mit ca. 49 m<sup>2</sup>
- Eigenes Badezimmer mit WC

Zusätzlich stehen ein Garage sowie eine Gartenebene zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können, beispielsweise als Stauraum, Hobbybereich oder Technikfläche.

Das Haus befindet sich aktuell im belagsfertigen Zustand und wird schlüsselfertig übergeben. Käufer haben somit die Möglichkeit, die finale Ausstattung individuell mitzugestalten und an ihre persönlichen Wünsche anzupassen.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich inklusive schlüsselfertiger Herstellung mit einer hochwertigen, mittelpreisigen Ausstattung. Individuelle Sonderwünsche können selbstverständlich berücksichtigt werden.

Die Lage am Ende einer Sackgasse bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Der direkte Bezug zur Natur sowie der Blick ins Grüne schaffen eine besondere Wohnqualität. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die Wiener Innenstadt gegeben, wodurch sich naturnahes Wohnen optimal mit urbaner Infrastruktur verbinden lässt. Die nahegelegene Busstation bringt Sie schnell zur U4 Station Hütteldorf.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap