

## WOHNEN, WO WIEN ZUR RUHE KOMMT



**Objektnummer: 6611/316**

**Eine Immobilie von Valerto GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1963                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 184,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.800,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.800,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.800,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Juwal Grauss**

Valerto GmbH  
Bertha von Suttner Gasse  
1220 Wien

T +436765355888







## Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit in absoluter Grünruhelage von Wien.

Direkt an der beliebten Grünanlage Löwygrube gelegen, präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als wahre Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt. Eine Liegenschaft für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität schätzen – ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen. Auf einer großzügigen Liegenschaft mit über 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vereinen sich Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität auf eine Weise, die in Wien nur noch selten zu finden ist. Besonderen Wohnkomfort bieten liebevolle Details wie der gemütliche Kachelofen, der in den kälteren Monaten für eine einzigartige Atmosphäre sorgt, sowie die hauseigene Sauna. Ein Rückzugsort zum Entspannen und Abschalten.

Die besondere Lage vermittelt beinahe das Gefühl eines Hauses am Stadtrand, während sich die Wiener Innenstadt dennoch bequem erreichen lässt. Umgeben von Grünflächen und einem angenehm ruhigen Wohnumfeld entsteht hier ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten verfügbar ist. Ob entspannte Morgenstunden im Grünen, ruhige Abende auf der Terrasse oder ein Zuhause für die ganze Familie. Diese Immobilie bietet Raum für Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Als langfristiges Familiendomizil, ruhiger Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Investition. Diese Immobilie bietet außergewöhnliches Potenzial in einer Lage mit nachhaltiger Nachfrage.

### Highlights auf einen Blick:

- Absolute Grünruhelage direkt an der Löwygrube
- Seltene Wohnlage mit hohem Erholungswert
- Großzügige Liegenschaft mit ca. 1.207 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Charmantes Einfamilienhaus mit gemütlichem Wohncharakter
- Sonnige Loggia sowie überdachte Gartenterrasse
- Stilvoller Kachelofen für besondere Wohnatmosphäre
- Hauseigene Sauna mit Wellnesscharakter
- Viel Privatsphäre und naturnahes Wohnen
- Helles Untergeschoss auf Gartenniveau

- Hervorragende Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung
- Ideales Zuhause für Familien und Ruhesuchende

Immobilien in vergleichbarer Lage gelangen nur äußerst selten auf den Markt.

Für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valerto.service.immo/registrieren/de) - <https://valerto.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap