

Attraktives, modernes Einfamilienhaus mit Swimmingpool im Westen Wiens



Liegenschaft

Objektnummer: 95417

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	247,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	49,00 m ²
Kaufpreis:	860.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 394 0880





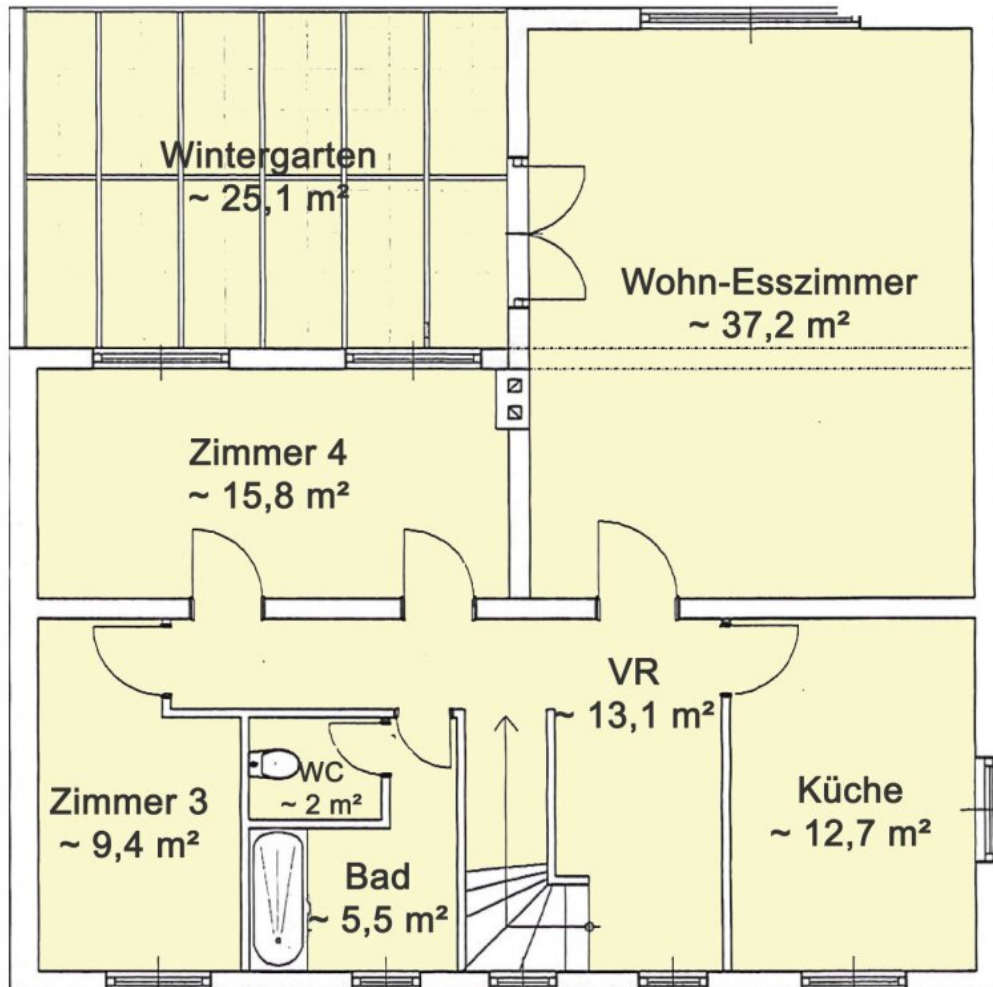


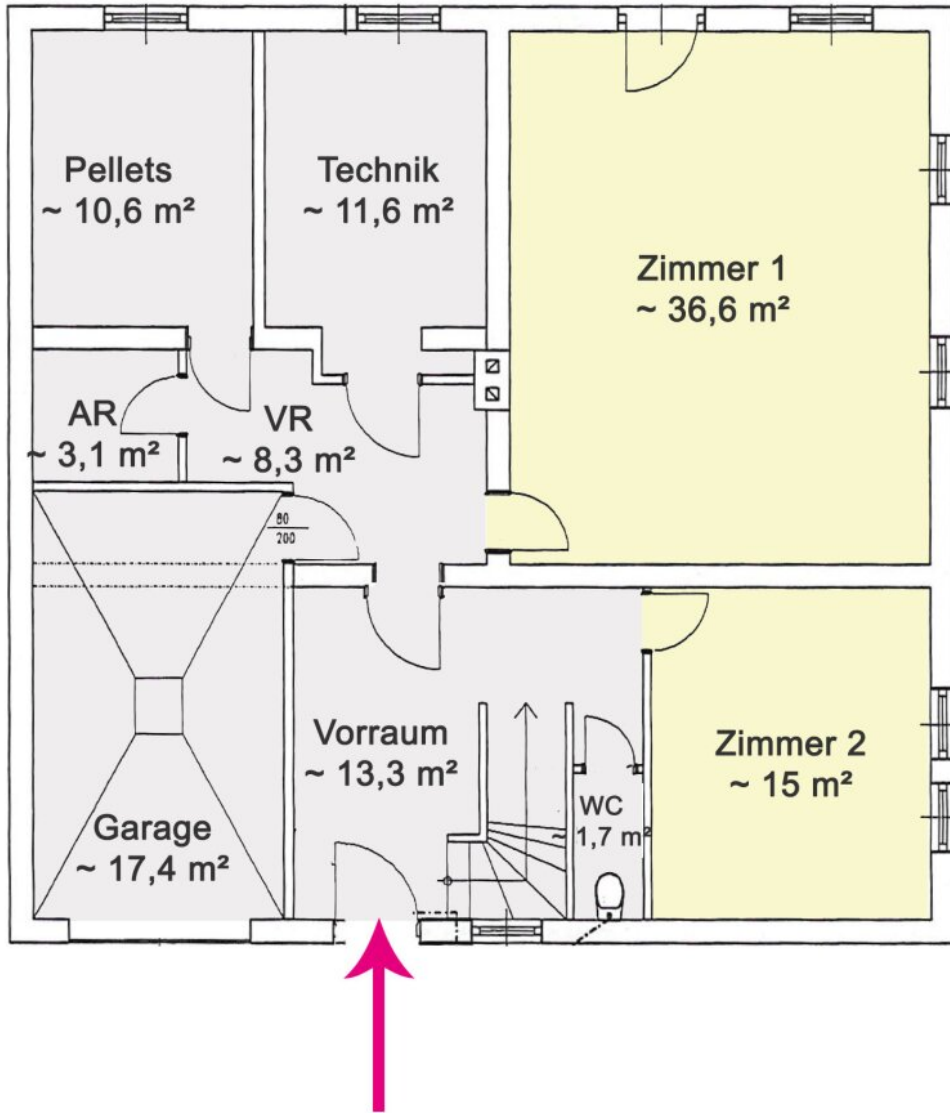


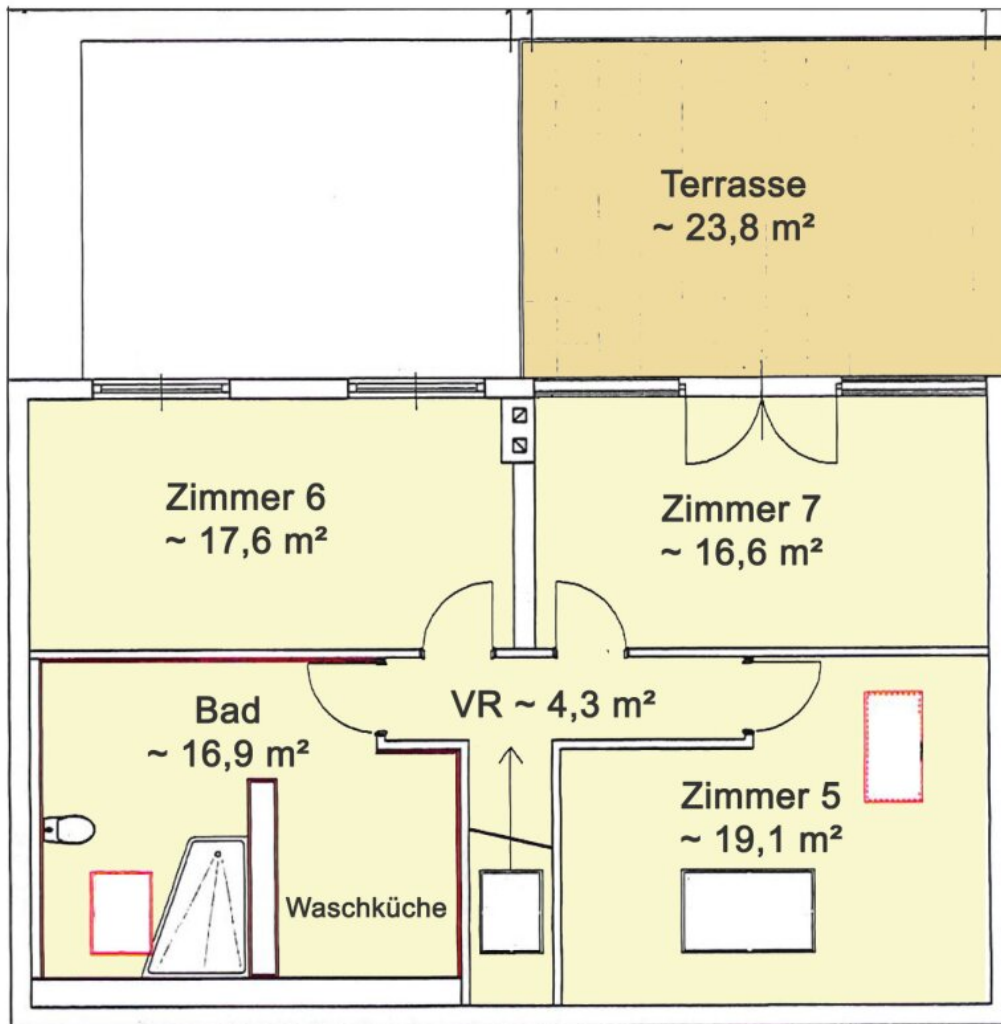












Objektbeschreibung

Ein perfektes Zuhause für alle, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lage schätzen!

Im westlichen Wiener Stadtteil Penzing, im idyllischen Steinbachtal, direkt an der Grenze zu Mauerbach, wurde das Einfamilienhäuser ca. 1977 in gekuppelter Bauweise errichtet.

Laufende Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt, 2008 wurde der Wintergarten zugebaut, 2010 erfolgte eine Komplettrenovierung (Ausbau Dachgeschoß)

Umweltfreundliche, unabhängige Energieversorgung mittels Pelletsheizung (Einbau 2012). Ein attraktiver, beheizbarer Außenpool (ca. 6,4m x 3,3m) mit Überdachung wurde 2024 errichtet. Im Zuge dessen erfolgte auch eine umfangreiche Gartensanierung.

Die insgesamt 8 Zimmer auf ca. 247 Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über das Gartengeschoß. Hier werden, neben den funktionellen Räumen wie Technik- und Lagerraum für Pellets ein ca. 37 m² großes, ausgebautes Zimmer mit Ausgang in den Garten, ein weiteres Zimmer sowie ein WC und ein Abstellraum geboten. Auf dieser Ebene befindet sich auch die Garage mit elektrischem Rolltor, ein direkter Zugang trockenen Fußes zum Haus ist möglich.

Über eine Holzterasse gelangt man ins Erdgeschoß, wo vom zentralen Vorraum ausgehend ein Bad mit bodengleicher Dusche, ein ostseitiges Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet und eine Küche mit kleinem Essbereich und Marken-Geräten zur Verfügung steht. Besonders attraktiv liegt das großzügige, westlich ausgerichtete helle, freundliche Wohnzimmer mit Ausgang in den überdachten Wintergarten und Traumblick in den gepflegten Garten mit überdachtem Pool. Ein weiteres Zimmer mit Blick in den Wintergarten rundet das Raumangebot ab. Ein Gäste-WC steht zur Verfügung.

Erst 2025 wurde der komplette Stiegenaufgang erneuert. Im Dachgeschoß bietet sich das sehr geschmackvolle Bad mit Wanne, WC und abgetrennter, praktischer Waschküche und Trockner an. Drei weitere Zimmer komplettieren das großzügige Wohnangebot. Vor Zimmer 7 erstreckt sich eine knapp 24 m² große Westterrasse, von der man einen unglaublichen Blick in den Garten, den umliegenden Wienerwald, den Steinbach und das gegenüberliegende Mauerbach in NÖ genießen kann.

Die gesamte Immobilie ist hochwertig ausgestattet: Fenster und Terrassentüren sind 3-fach verglast und verfügen großteils über Außenrollos und Insektenschutzgitter. Im Wintergarten sorgen Raffrollos für Schatten. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Pelletsheizung, die in allen Räumen via Radiatoren für behagliche Wärme sorgt. Das Gießwasser für den Garten kann mittels hauseigenen Brunnen gespeist werden. In den Wohnräumen ist hochwertiger

Parkettboden verlegt, Erdgeschoß und Nassräume sind verflies.

Die Lage am Wiener Stadtrand vereint eine ruhige, grüne Wohnumgebung mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Infrastruktur im angrenzenden Mauerbach bietet zahlreiche Möglichkeiten zur kulturellen und sportlichen Freizeitgestaltung. Der umliegende Wienerwald und die nahe gelegene „Hohe Wand Wiese“ (Skipiste, Sommerrodelbahn und Mountainbike Trail) sowie ein Reitstall und mehrere Tennisplätze sind ideal für vielfältige Sport- und Ausflugsmöglichkeiten! In der Kartause Mauerbach gibt es das ganze Jahr über viel beachtete kulturelle Veranstaltungen, wie Seminare, Ausstellungen oder Konzerte. Volksschule, Kindergarten, praktische Ärzte, Fachärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und mehrere Gastronomiebetriebe befinden sich direkt im Ort.

Einige Gehminuten entfernt liegt eine Haltestelle der Autobuslinie 450, die eine direkte Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U4) darstellt. Die Westautobahn sowie das Shopping Center West im Auhof, das größte Einkaufszentrum im Westen Wiens, mit über 140 Geschäften, vielfältiger Gastronomie, einem Ärztezentrum, Kino und zahlreichen Dienstleistungsbetrieben, erreicht man in ca. 10 Autominuten. Die nächstgelegene Volksschule in Wien ist die *Offene Volksschule Hadersdorf* auf der Hauptstraße. Den *Schulverein der Dominikanerinnen* (mit Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium und Hort) im 13. Bezirk erreicht man gut mit der Buslinie 450 ab Mauerbach Steinbachtal.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap