Außergewöhnlich großzügige Zimmer & perfekte Raumaufteilung beim Wienerwald!



Objektnummer: 7939/2300162918

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,00 m²
Nutzfläche:	82,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	82,00 m²
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Stix

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073

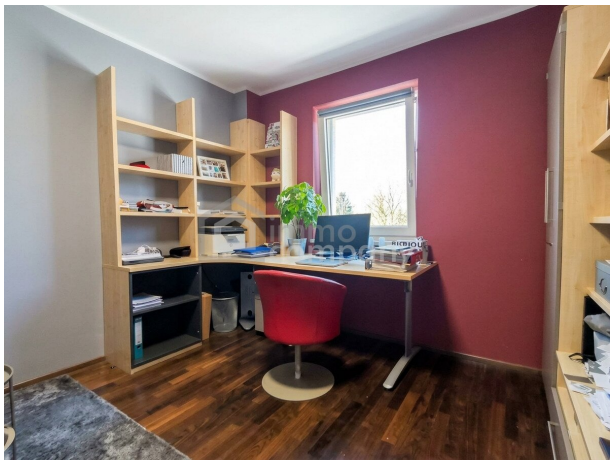
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur
























Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse und traumhaftem Blick ins Grüne

In einer idyllischen Gasse am Rande des Wienerwaldes im 23. Bezirk befindet sich dieses hochwertige, vollunterkellerte Einfamilienhaus mit 5 Zimmer bei einer Wohnfläche von ca. 171m² in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die exklusive Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet ein Wohnambiente von besonderer Qualität.

Das Haus überzeugt durch seine großzügigen Raumverhältnisse, eine hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität und einem herrlichem Blick in den Wienerwald.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **171 m²**
- **5 Zimmer**
- Kellerfläche: ca. **82 m²**
- Garage: ca. **27 m² mit direktem Eingang ins Haus**
- **Großzügige Terrasse**
- **Loungebereich** im Garten
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Exklusive Nachbarschaft

Raumaufteilung

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer Gesamtfläche von rund **53 m²** und dem Ausgang auf die **ca. 28m² große Terrasse**. Von der Terrasse gelangen Sie in den Garten, hier gibt es einen gemütlichen Loungebereich zum Entspannen. Die Raumaufteilung ist hervorragend und bietet 3 große Zimmer im Obergeschoss, ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss, 3 Bäder, eine Speis, zwei geräumige Vorräume und genung Stauräume im Keller. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei** großzügig dimensionierten **Kinderzimmer mit ca. 18 m²,** die deutlich über dem üblichen Standard liegen. Das Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von ca. **14 m²**. Auch das Badezimmer im Obergeschoss - mit Wanne und Dusche ausgestattet - ist mit ca. **13m²** eine absolute Familien-Wohlfühloase. Zusätzlich stehen **zwei weitere Bäder mit Dusche** zur Verfügung, wodurch höchster Wohnkomfort für Familien oder Gäste gewährleistet wird.

Hochwertige Ausstattung

Bei der Errichtung und Ausstattung wurde großer Wert auf Qualität und Langlebigkeit gelegt:

- Edle Weitzer-Parkettböden
- Internorm Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenrollläden
- Alarmanlage
- Dichtbeton-Keller in Ausführung „Schwarz-Weiße Wanne“
- Hochwertiges Bramac-Ziegeldach
- Moderne Einbauküche mit Miele-Geräten
- Solide und wertbeständige Bauweise

Lage und Infrastruktur

Die Lage verbindet Ruhe, Natur und optimale Erreichbarkeit. Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Weitere Vorzüge:

- Busanbindung in nur etwa **1 Gehminute**
- Fußballplatz und Tennisplatz bequem zu Fuß erreichbar
- Gute Nahversorgung und Infrastruktur in der Umgebung
- Schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum

Fazit

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus exklusiver Wohnlage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Platzangebot. Die ruhige Lage am Wienerwald, die große Terrasse mit Grünblick sowie die hervorragende Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien und Naturliebhaber

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap