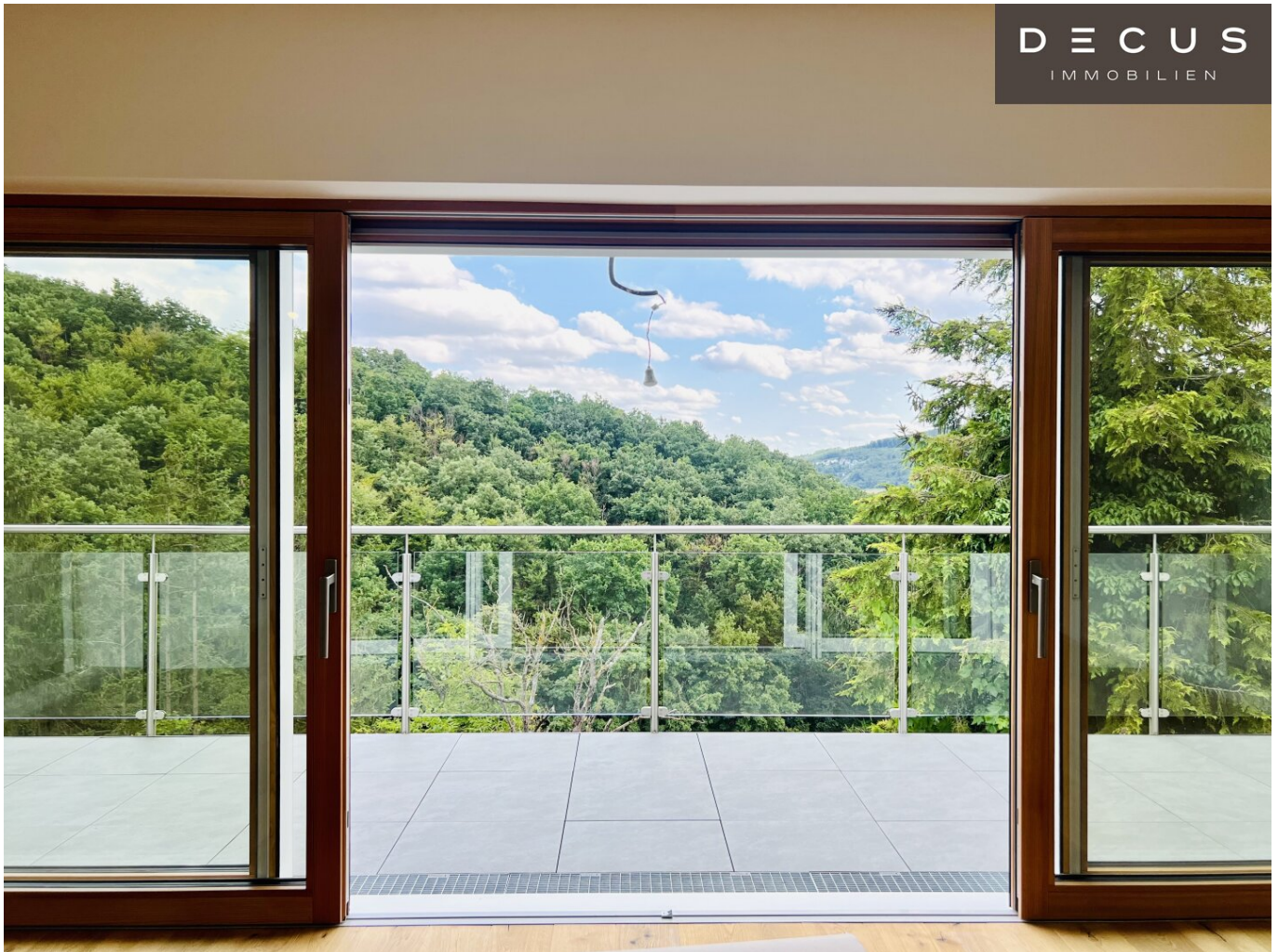


# **ZAUBERHAFTER WALDBLICK ERSTBEZUG - FERNBLICK - WALDIDYLLE - FAMILIENTRAUM**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1162804**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldmeistergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	186,66 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	218,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	382,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,66
Kaufpreis:	1.189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

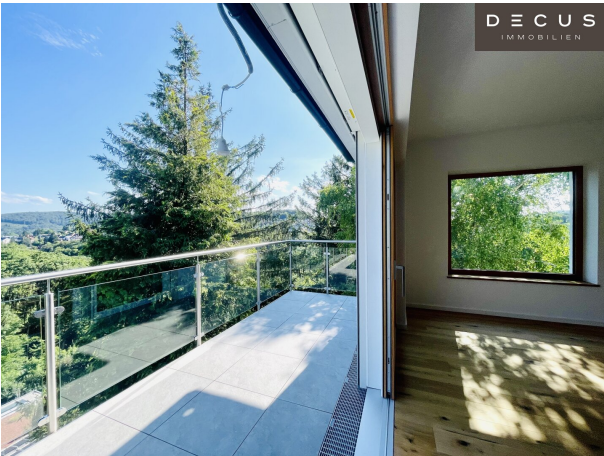


Ing. Nicolas Putzler

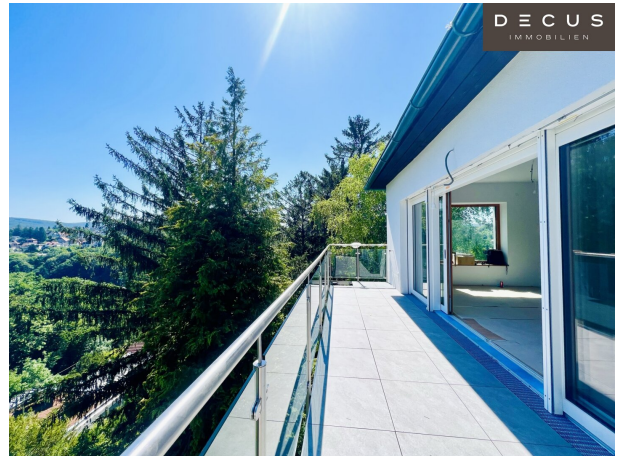
DECUS  
IMMOBILIEN

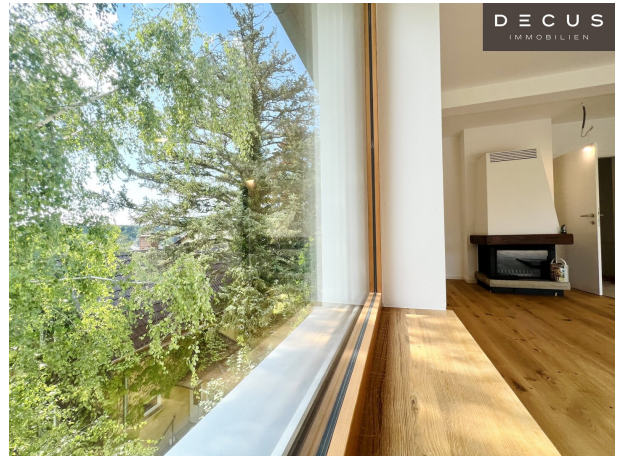


DECUS  
IMMOBILIEN

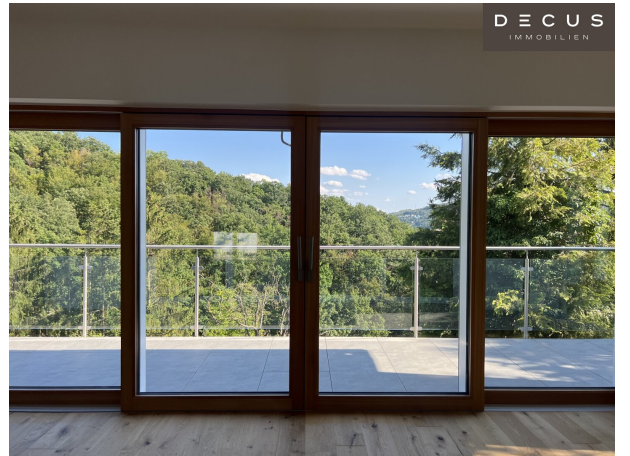
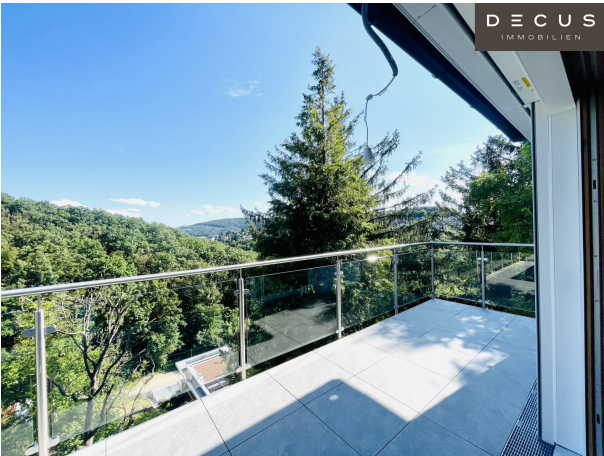
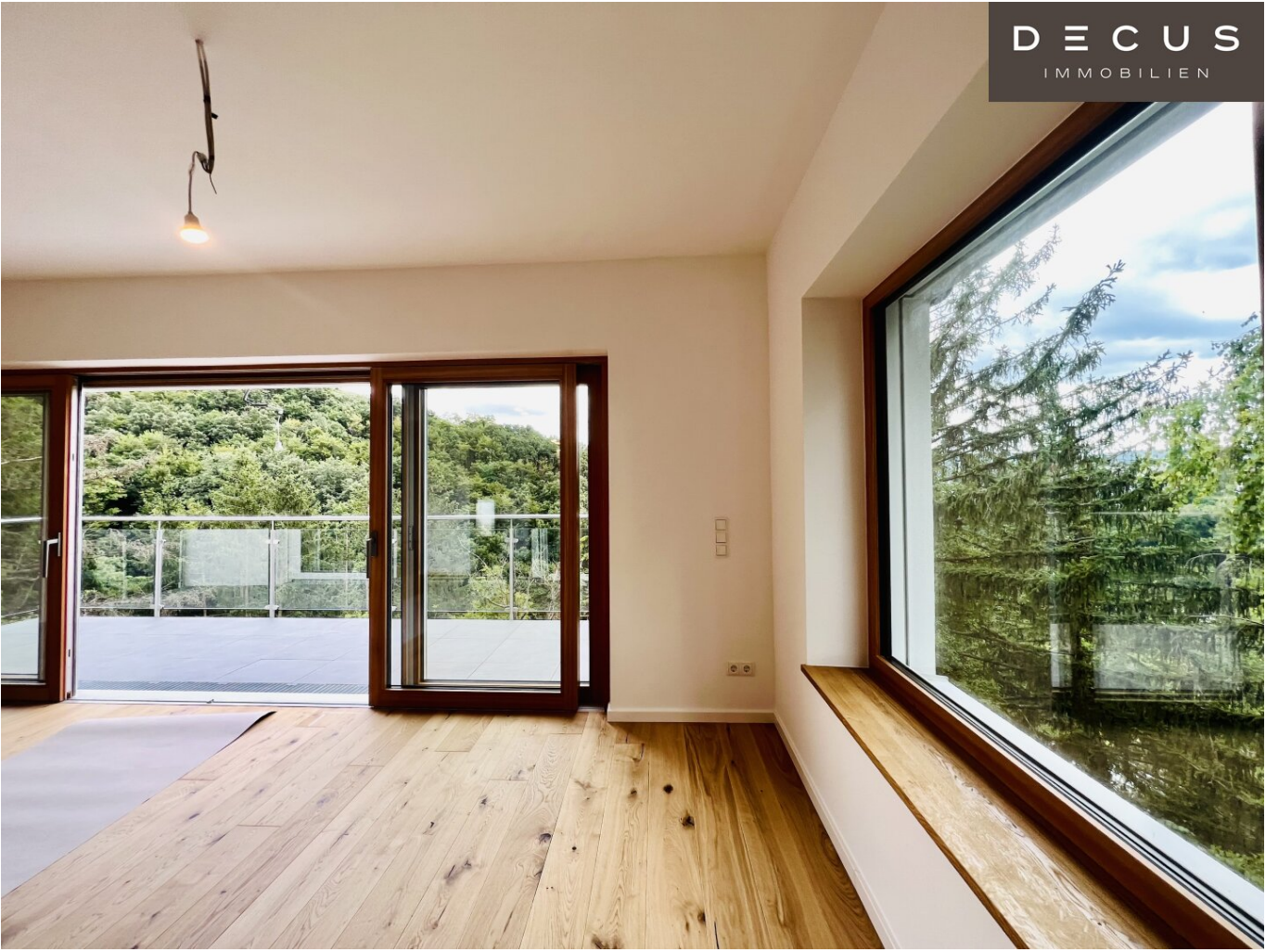


DECUS  
IMMOBILIEN





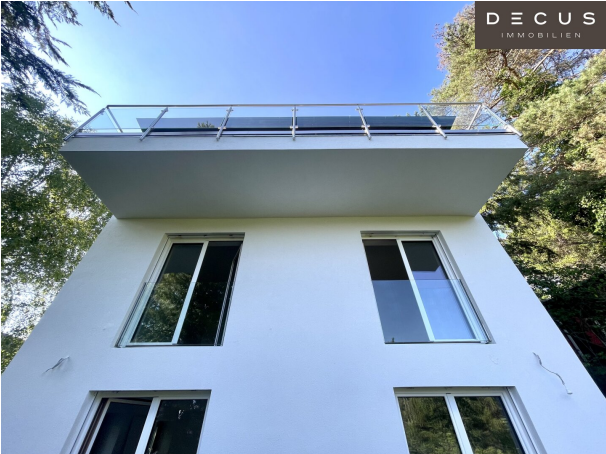
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



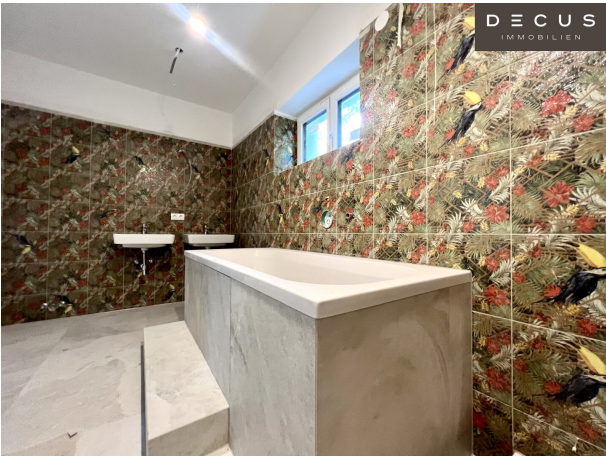
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



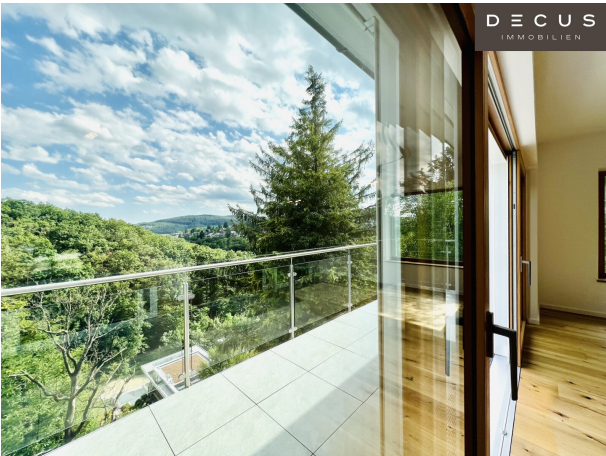
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

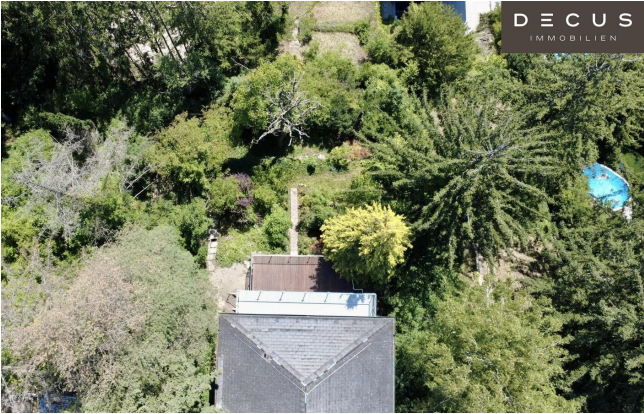


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN

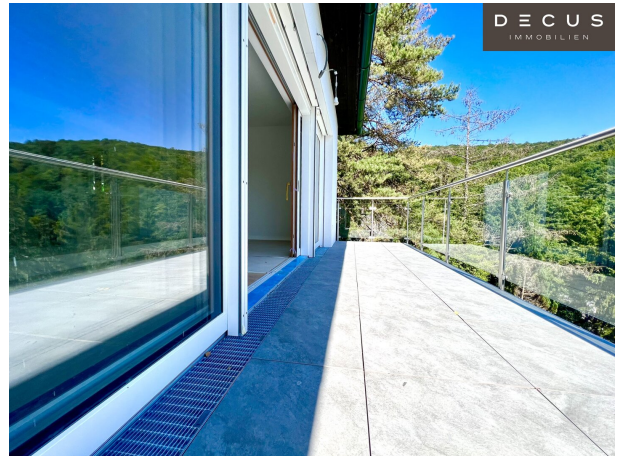
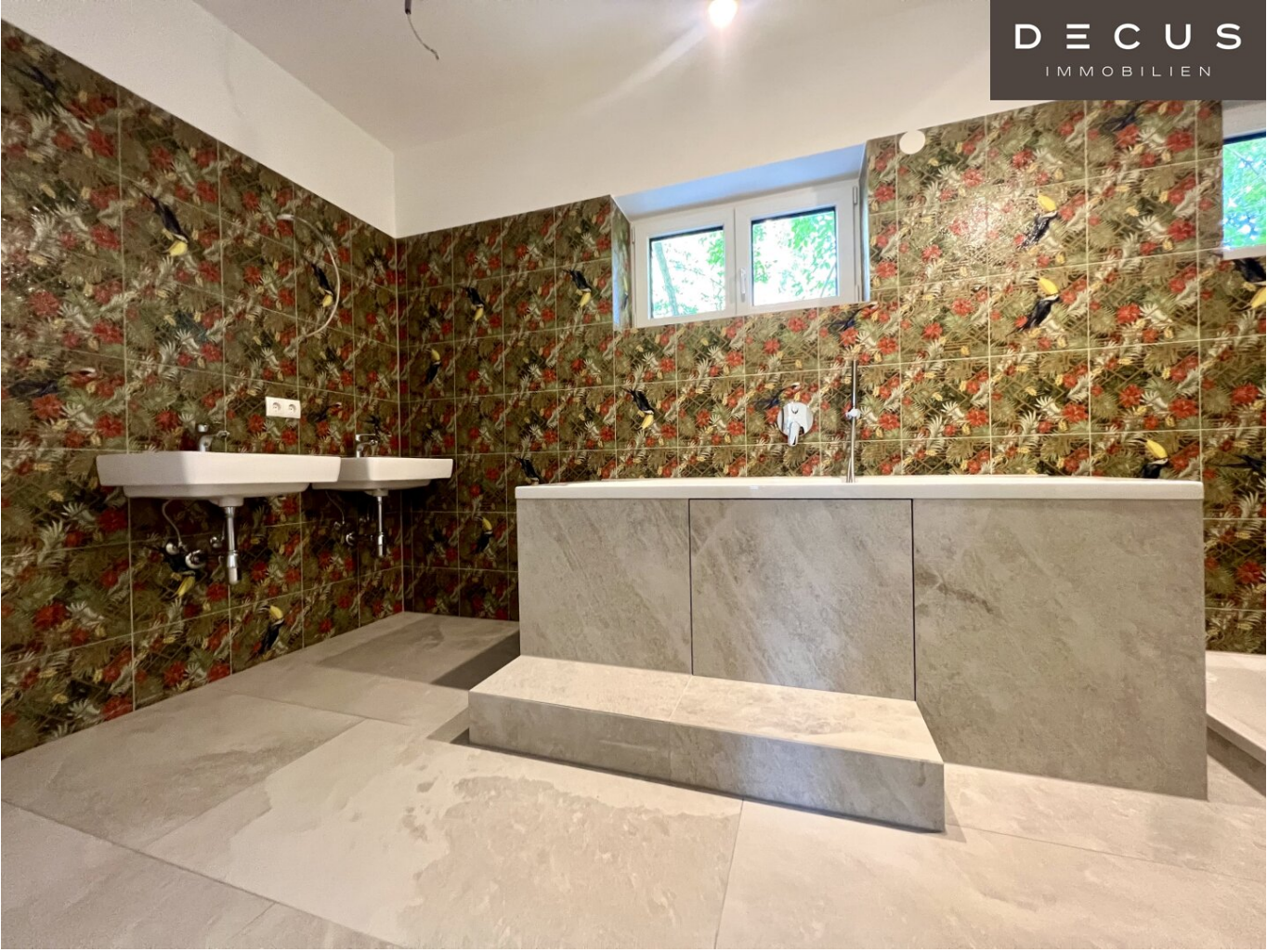


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



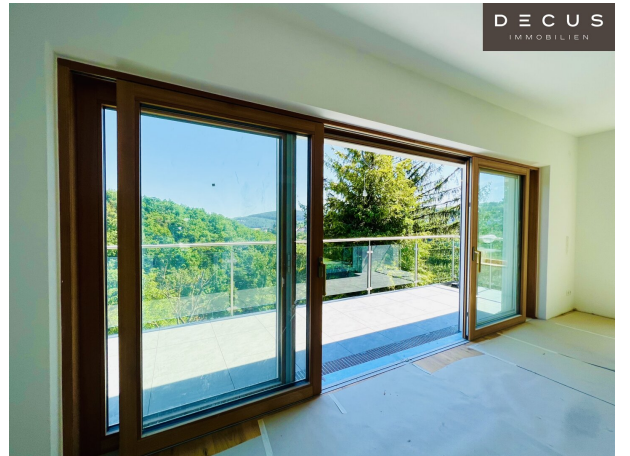
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



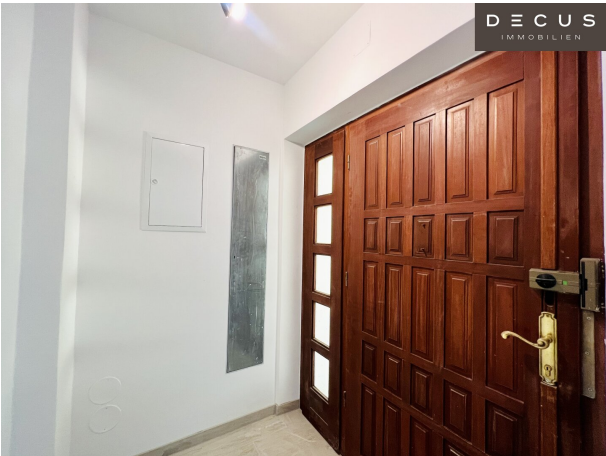
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



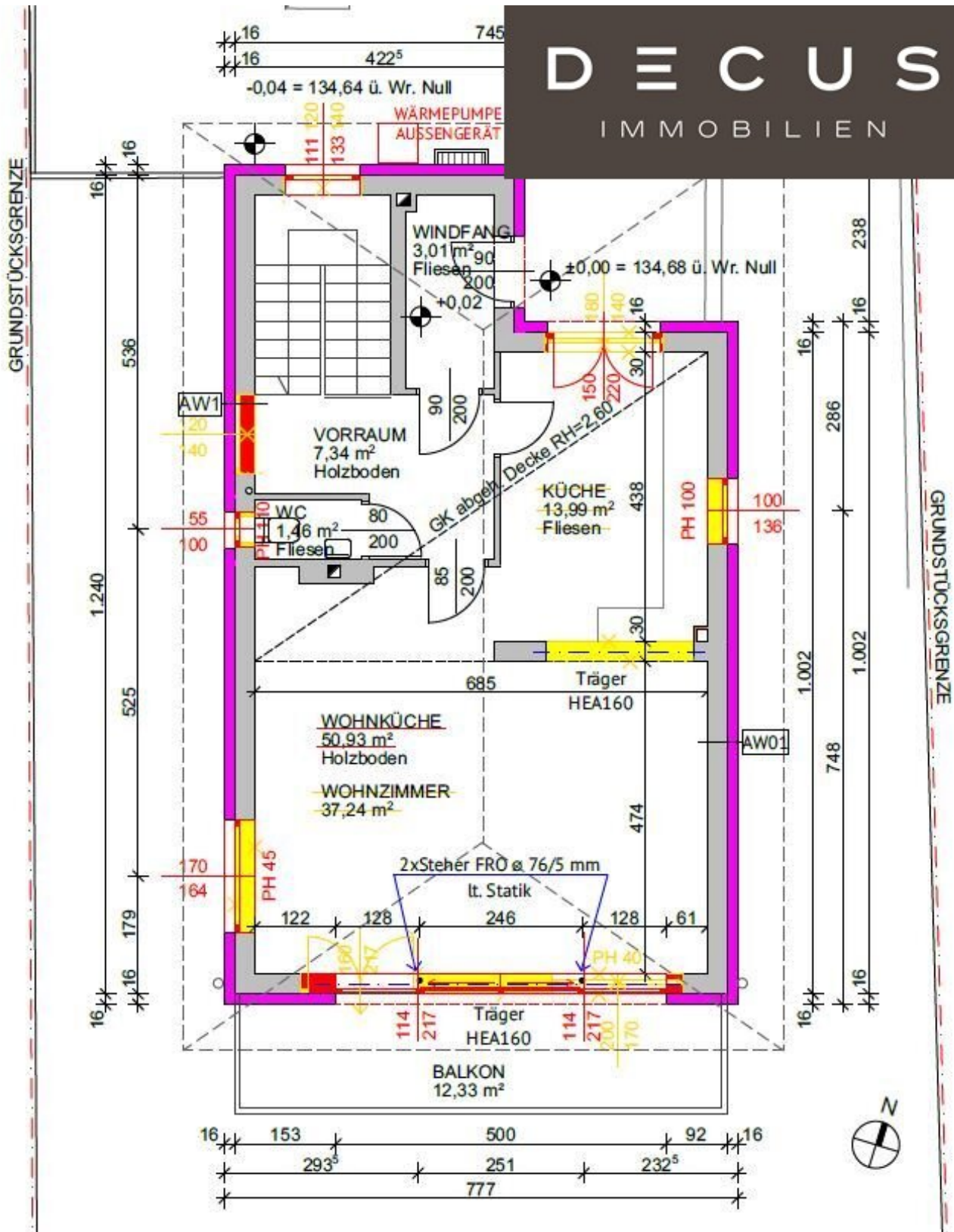
DECUS  
IMMOBILIEN



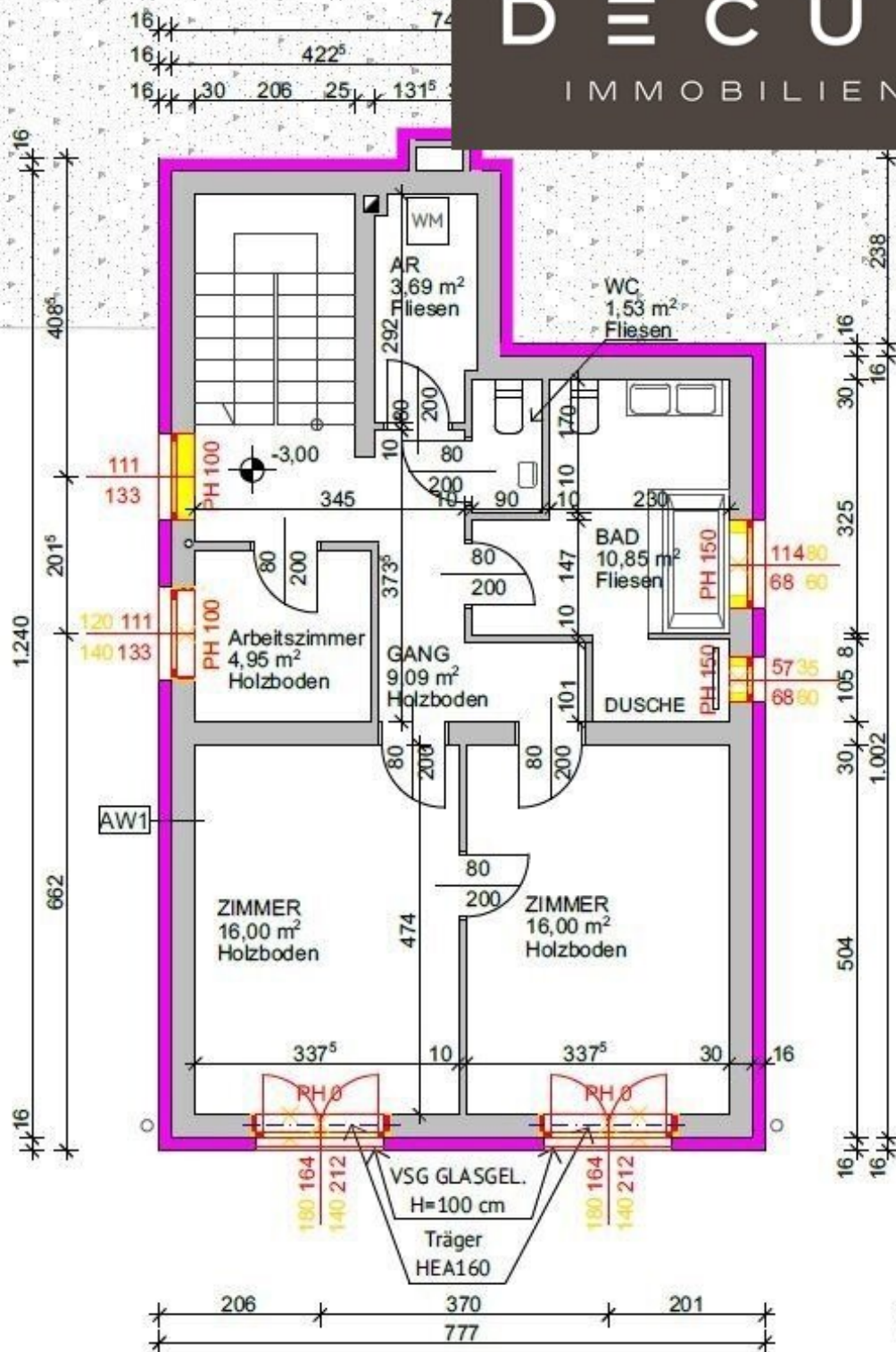
DECUS  
IMMOBILIEN







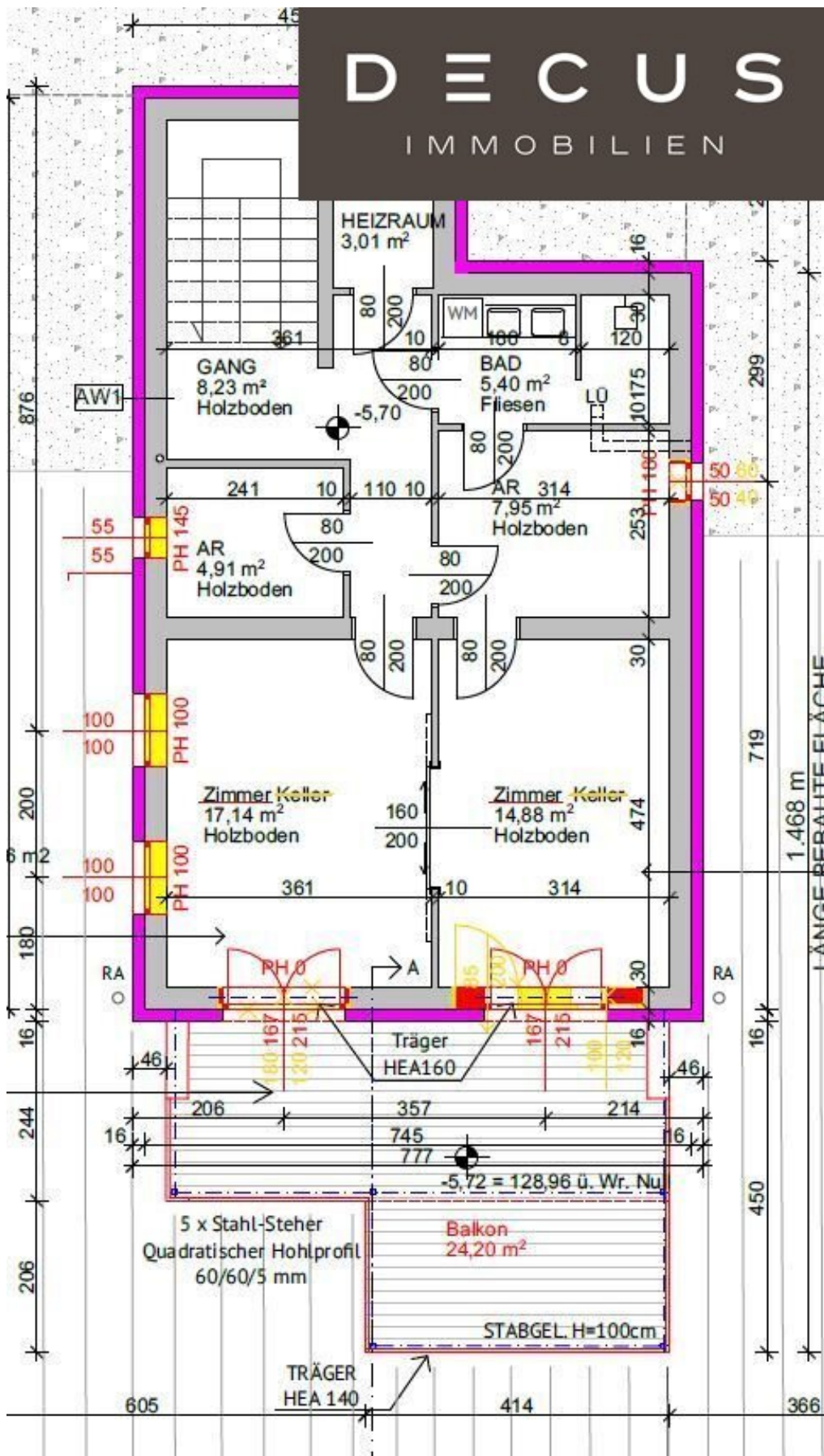
ERDGESCHOSS

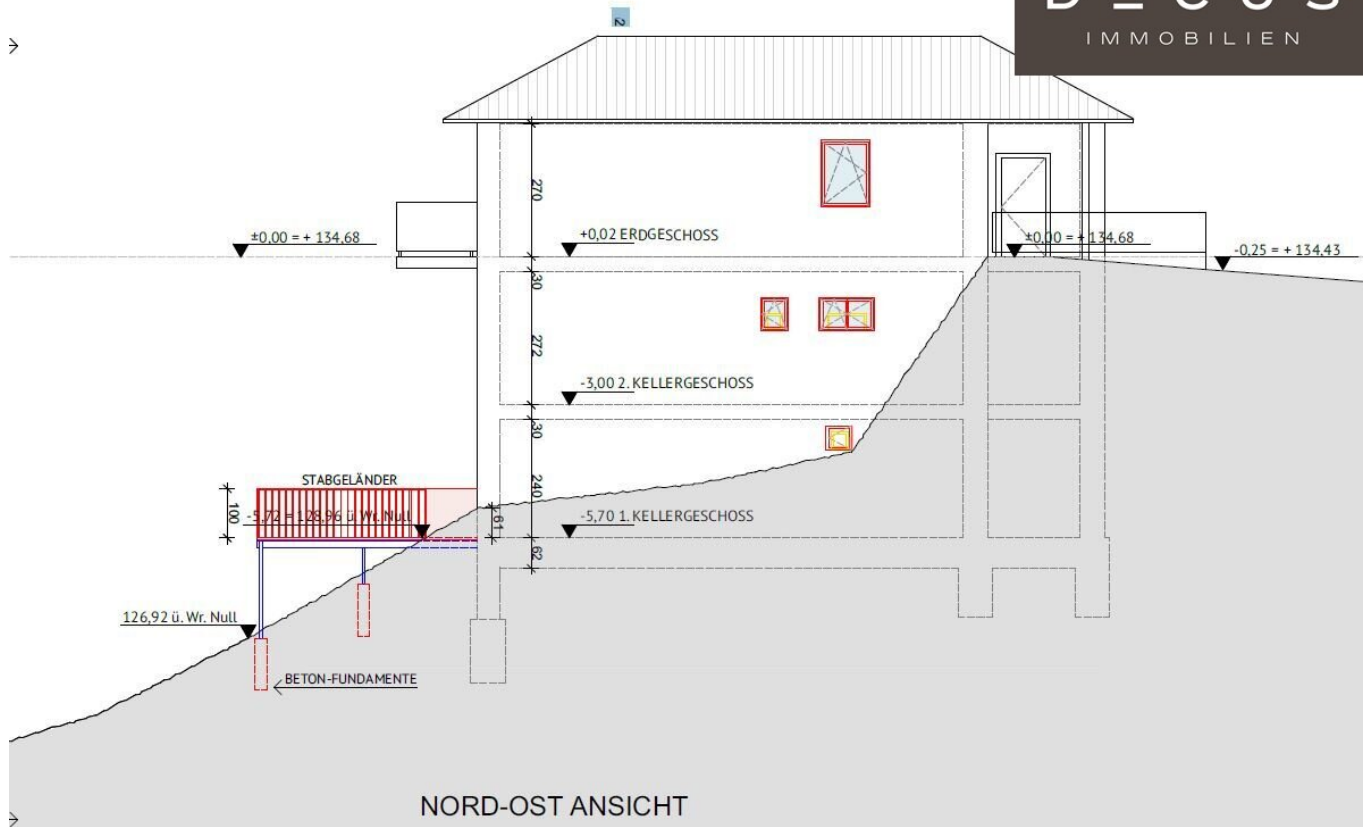


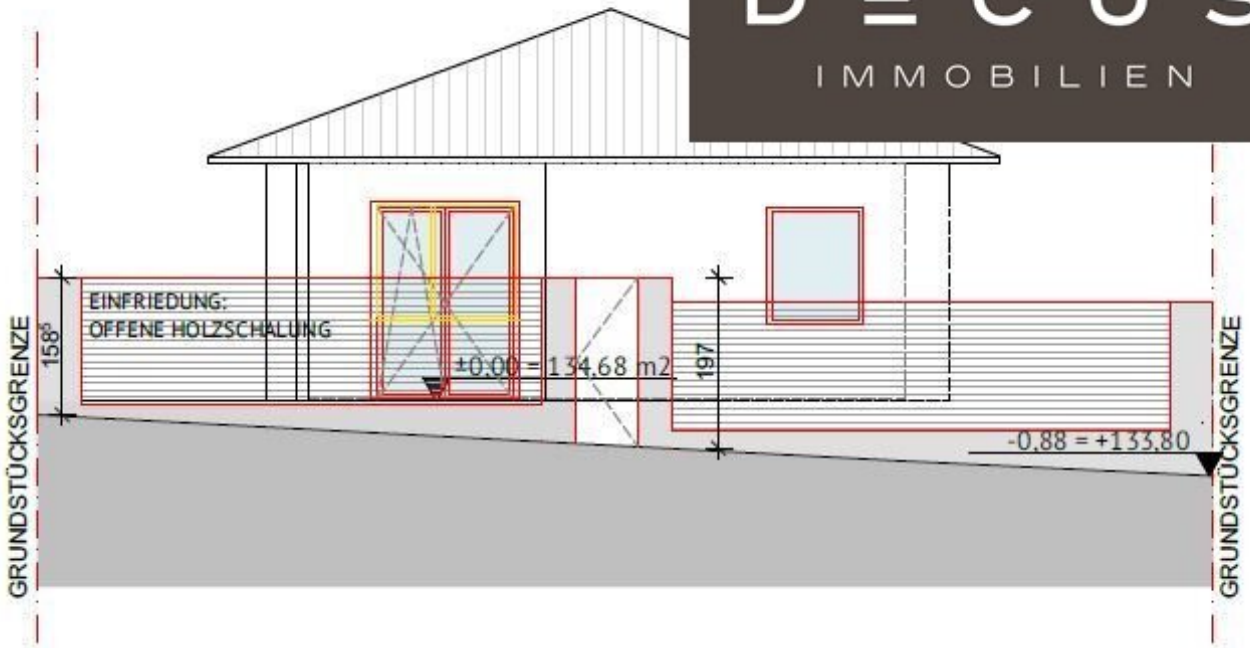
Mittelgeschoss

# DECUS

IMMOBILIEN





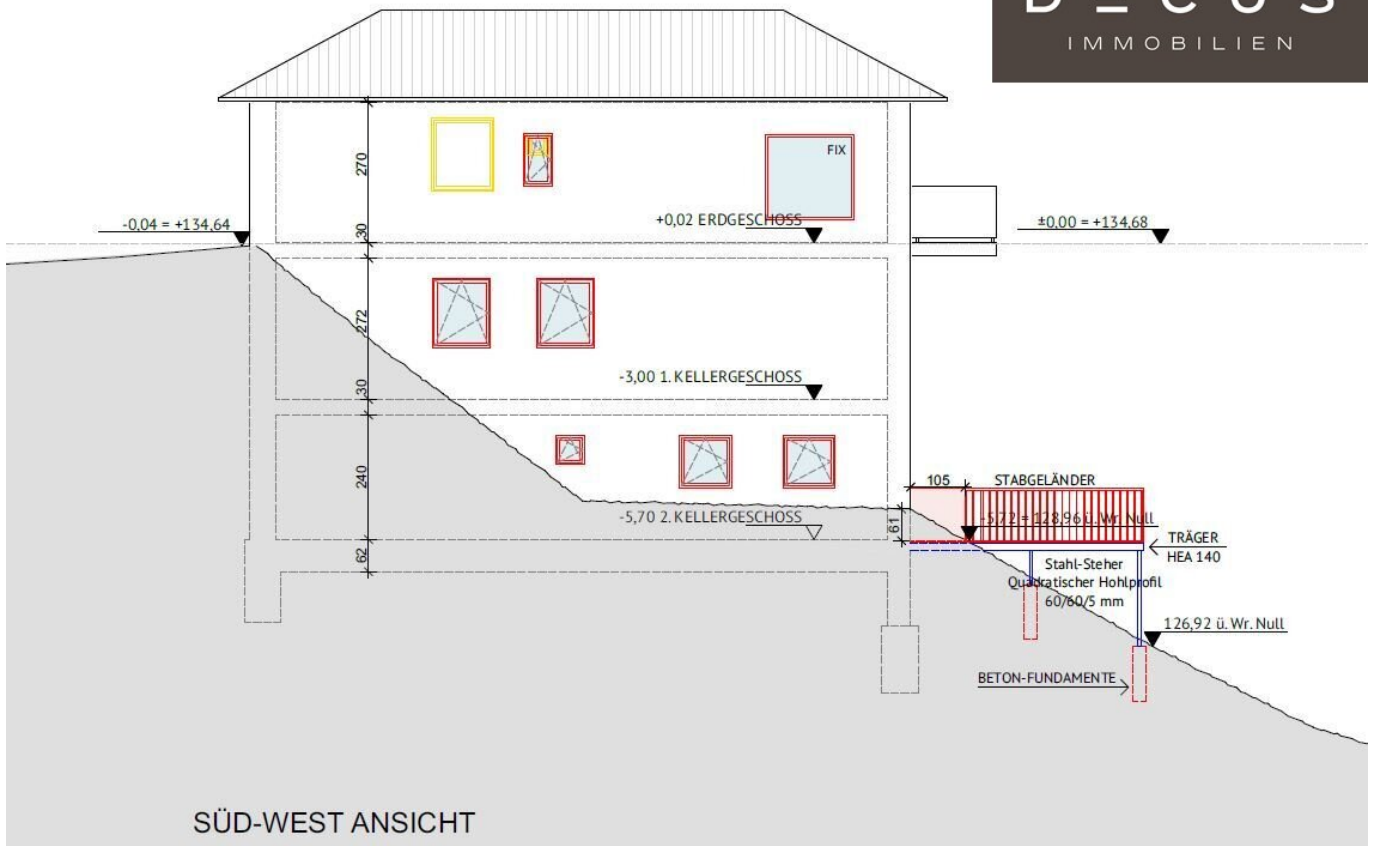


NORD-WEST- STRASSENANSICHT

# DECUS

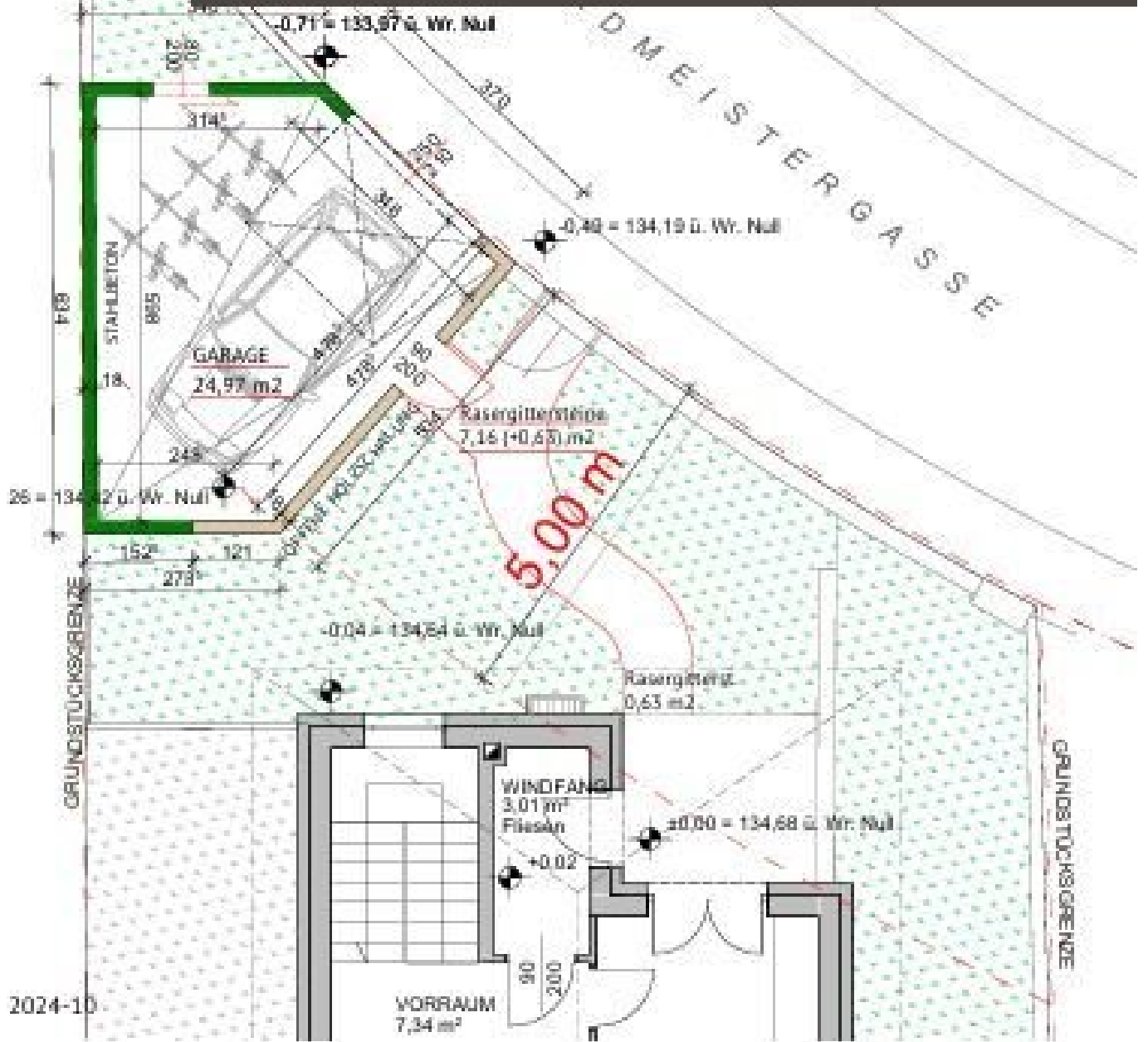
IMMOBILIEN





# DECUS

IMMOBILIEN



GRUNDRISS

# DECUS

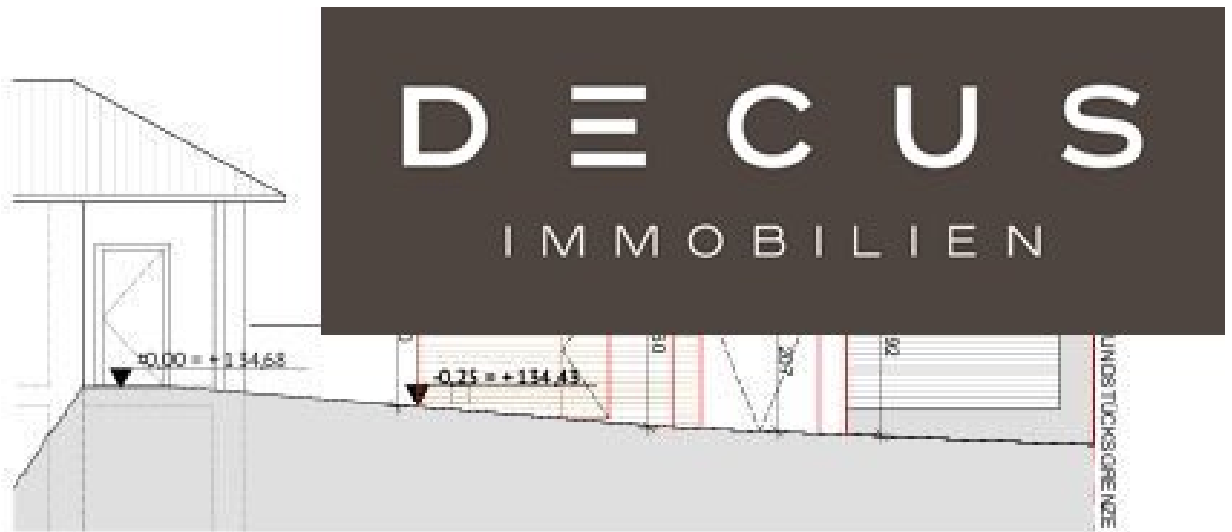
IMMOBILIEN



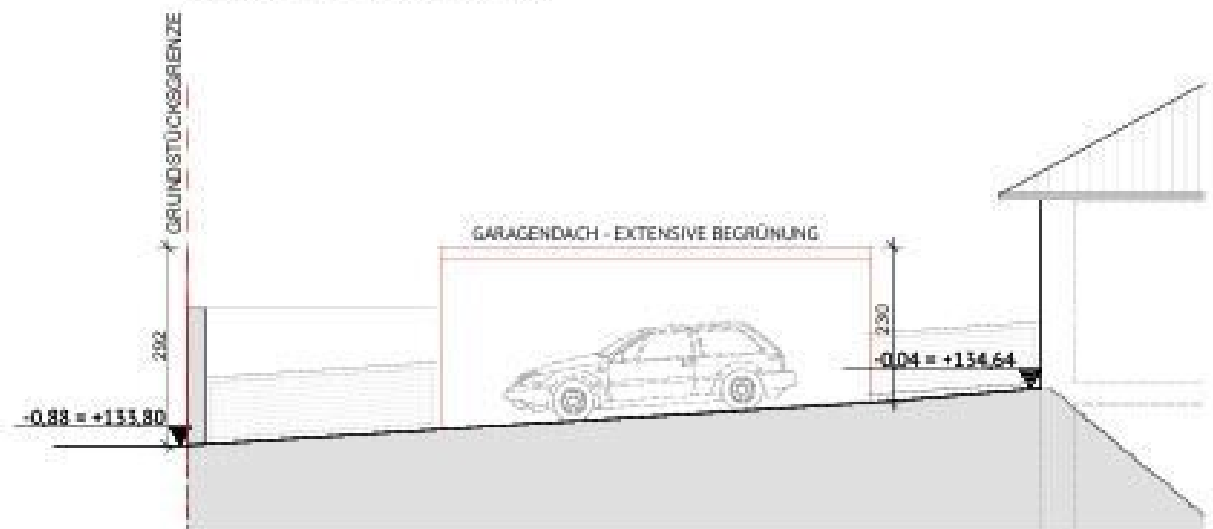
SÜD-OST ANSICHT



NORD-WEST- STRASSENANSICHT



NORD-OST ANSICHT



SÜD-WEST ANSICHT

## Objektbeschreibung

### Idyll am Wienerwald: Erstbezug nach Kernsanierung – Unikat mit traumhaftem Fernblick

In absoluter Ruhelage am Waldrand, kurz vor dem Ende einer kaum befahrenen Sackgasse, gelangt dieses **komplett kernsanierte Einfamilienhaus** zum Verkauf – ein echtes Juwel für Naturliebhaber, Ruhesuchende und anspruchsvolle Familien, die das Besondere suchen.

Das Haus mit ursprünglichem Baujahr aus 1977 ist ein echtes Unikat und besticht vor allem mit seiner durchdachten Planung, einer Fusion aus modernem energieeffizientem Leben und flexibel nutzbaren Wohnflächen.

Die rundum erneuerte Immobilie wird schlüsselfertig mit Bädern übergeben und präsentiert sich in hochwertigster Ausführung.

Carport ist bereits bewilligt.

#### Lage – Naturidyll mit Weitblick:

- Absolute **Ruhelage**, kaum Verkehr, sehr privat, am Ende einer Sackgasse
- **Direkt an der Natur** - Umgeben vom Wald, am Rande des Wiener Walds
- eingebettet in einen Südhang, die Ausrichtung bietet ganzjährig Sonne
- **Top-Anbindung** an die Stadt durch nahe gelegene Bushaltestellen und Infrastruktur

#### Ausstattung – Erstbezug nach Sanierung mit modernstem Wohnkomfort:

Das ca. 1977 errichtete Haus wurde **grundlegend erneuert** – technisch wie optisch – und erfüllt alle Anforderungen an modernes, nachhaltiges Wohnen:

- Thermische Sanierung auf **Niedrigenergiestandard**
- Neue **Luft-Wärmepumpe** mit **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige 3-fach verglaste Alu-Holz-Fenster**, mit Fliegengittern & Außenjalousien
- **18 cm Steinwolle-Dämmung** an der Fassade

- Dachboden wurde von innen **neu isoliert**
- Neue **Sanitäreanlagen, Elektrik und Türen**
- **Installationen für eine offene Wohnküche**
- Hochwertige **spanische Designer Fliesen, absolutes Unikat und Blickfang! Schafft optisch die perfekte Verbindung zwischen idyllischer Umgebung inmitten der Natur und einem modernen Zuhause!**
- **Parken direkt vor dem Haus, Bewilligung für ein Carport ist bereits vorhanden!**
- großzügiger Einlagerungsraum, Extra Keller, bietet ausreichend Stauraum außerhalb der Wohnfläche
- Lifteinbau ist möglich

## **Wohnen auf drei Ebenen – hell, funktional & gemütlich:**

Die Wohnfläche von rund 186 m<sup>2</sup> ist durch die Hanglage optimal verteilt:

### **Erdgeschoss (Eingangsebene):**

- Repräsentativer Eingangsbereich, dem großzügig gestalteten Wohnzimmer angrenzend mit Zugang zum Balkon und traumhaftem Grünblick
- offene Wohnküche, Wohnzimmer mit romantischem Kamin, **12 m<sup>2</sup> Balkon** mit grandiosem Ausblick, Windfang mit Garderobennische, Gäste-WC

### **Mittelgeschoss:**

- Zwei ruhige ca. 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, mit bodentiefen Fenstern und französischem Balkon sorgen für besonders viel Licht
- Kleines Büro / Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Tageslicht Fenster und Gartenblick, Badewanne, Regendusche
- WC separat
- Wäschezimmer

## **Gartengeschoss mit traumhafter Terrasse und direktem Gartenzugang:**

Dieses Stockwerk wurde als eigene Einheit geplant, wie eine kleine Suite im Haus mit eigener ca. 24 m<sup>2</sup> Terrasse und Gartenzugang!!

- Vorraum
- Heizraum
- Badezimmer mit Schrankraum en Suite, WC separat
- Das Badezimmer ist beidseitig von Flur und Master Bedroom aus begehbar
- Ein Extra "Wohnsalon" mit Terrasse und Gartenzugang und traumhaftem idyllischem Blick, dieser Raum ist flexibel nutzbar, auch als Sommerküche, und könnte noch mit einem romantischen offenen Kamin ausgestattet werden.
- Abstell- und Lagerraum, Archiv mit Echtholzboden und nachträglich eingesetztem Tageslichtfenster!

## **Grundstück & Garten:**

- Grundstücksgröße: ca. **517 m<sup>2</sup>**
- Davon **ca. 382 m<sup>2</sup> Garten** in Hanglage mit direktem Zugang vom Haus
- **Grüner Rückzugsort** – mit viel Potenzial, terrassenartiger Hanggarten mit Südausrichtung, bietet unzählige träumerische Wohlfühlplätzchen
- Eine kleine versteckte Laube lädt zum Verweilen ein im Garten, bis in den Herbst/ Fröhling hinein
- Der Garten umringt das Haus, mit vielen besonderen Plätzchen, die nur darauf warten entdeckt zu werden!

## **Infrastruktur & Umgebung:**

- **Bushaltestelle „Campingplatz Wien West 2“** in ca. 8 Gehminuten erreichbar (Linien 43B, 52A, 52B)
- Nähe zu Restaurants, Cafés und Nahversorgern

- Wanderwege, Radstrecken und Natur pur – **direkt vor der Haustüre**

## **Fazit:**

Ein **einzigartiges Wohnjuwel**, das höchsten Wohnkomfort mit unvergleichlicher Naturlage verbindet.

**Erstbezug nach hochwertigster Sanierung** – alles ist bereit für den neuen Eigentümer.

Hier wohnen Sie **ruhig, sonnig und naturverbunden**, ohne auf Infrastruktur zu verzichten.

**Jetzt besichtigen – und verlieben.**

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen

Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap