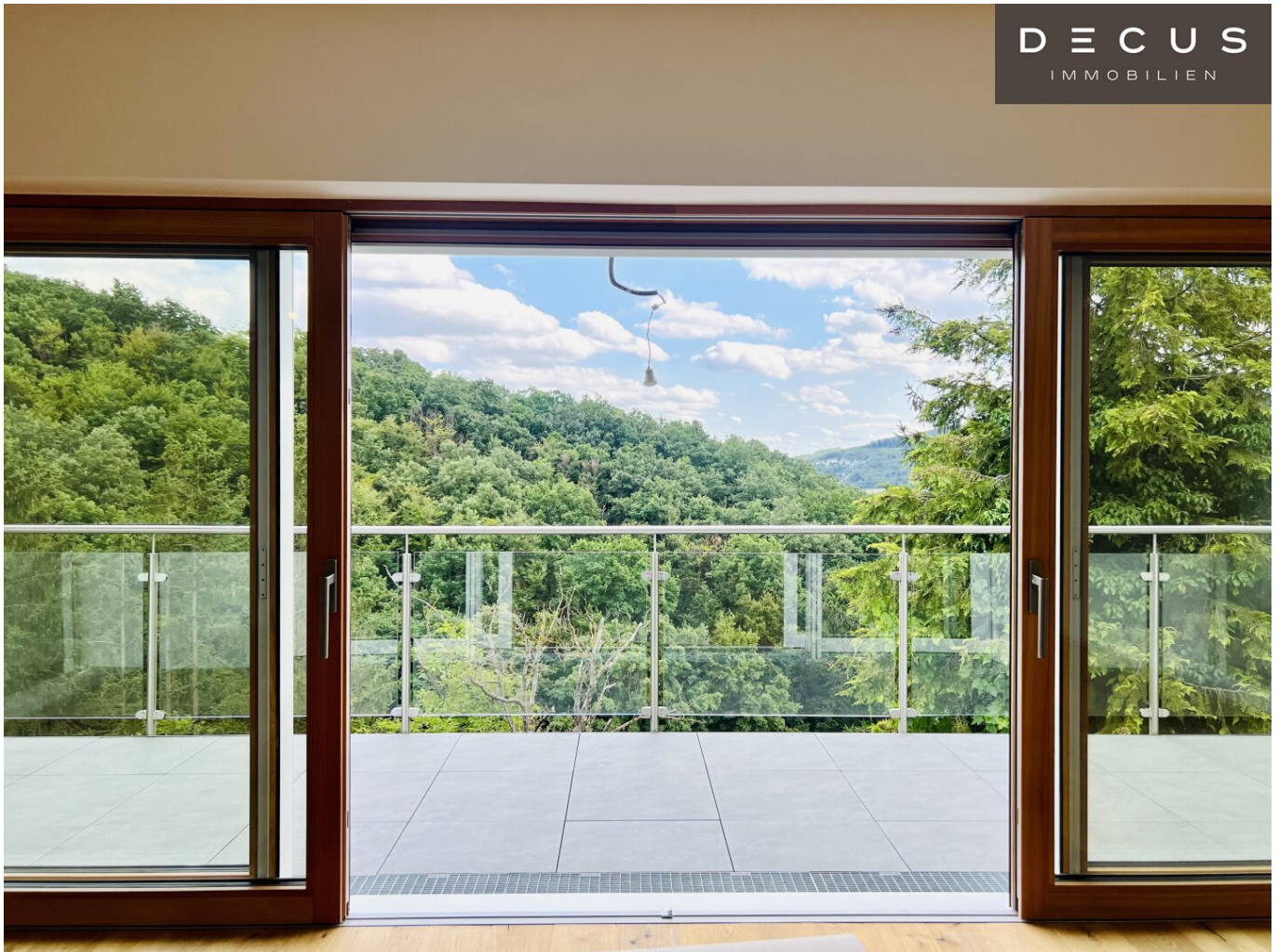


ZAUBERHAFTER WALDBLICK ERSTBEZUG - FERNBLICK - WALDIDYLLE - FAMILIENTRAUM



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1163986

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 m²
Gesamtfläche:	218,76 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	382,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,66
Kaufpreis:	1.189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

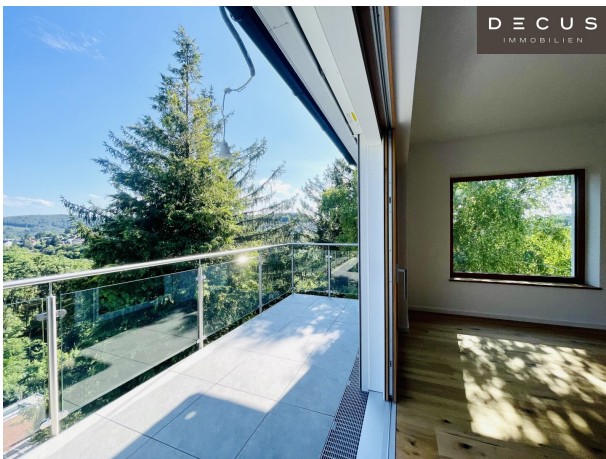


Ing. Nicolas Putzlager

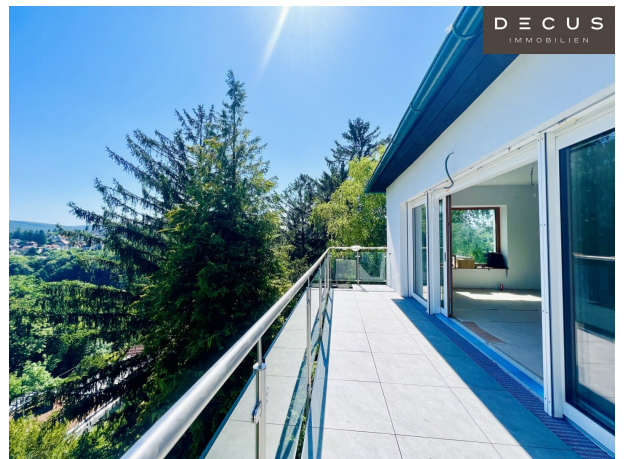
DECUS
IMMOBILIEN

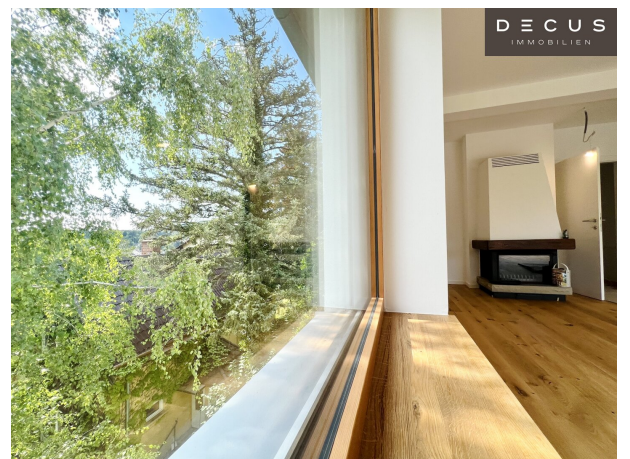
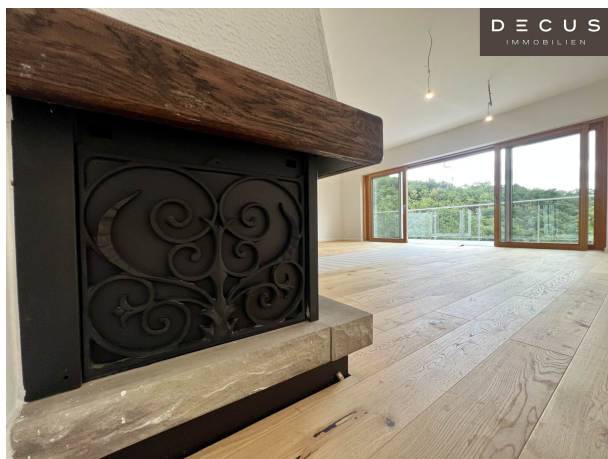


DECUS
IMMOBILIEN

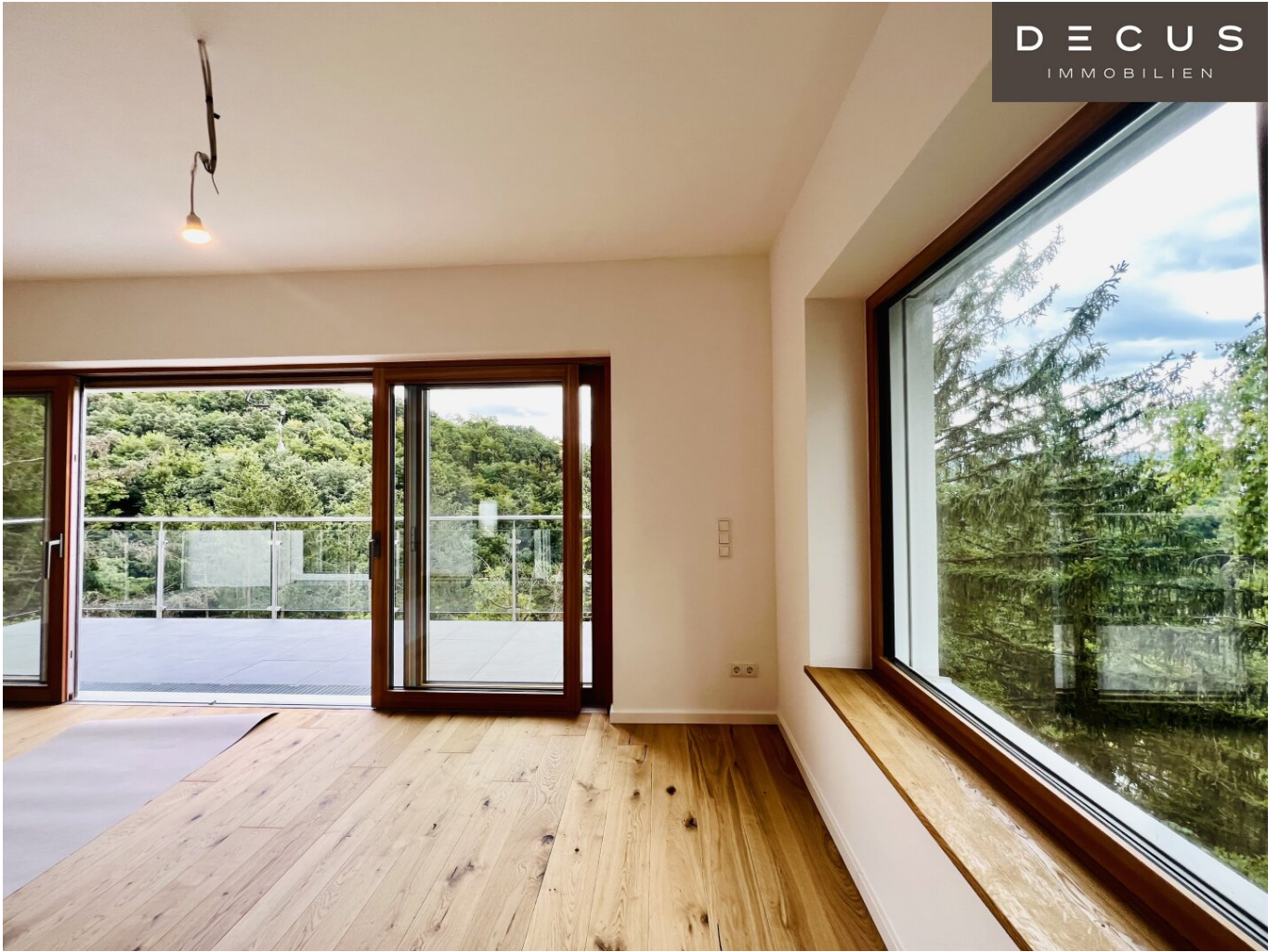


DECUS
IMMOBILIEN

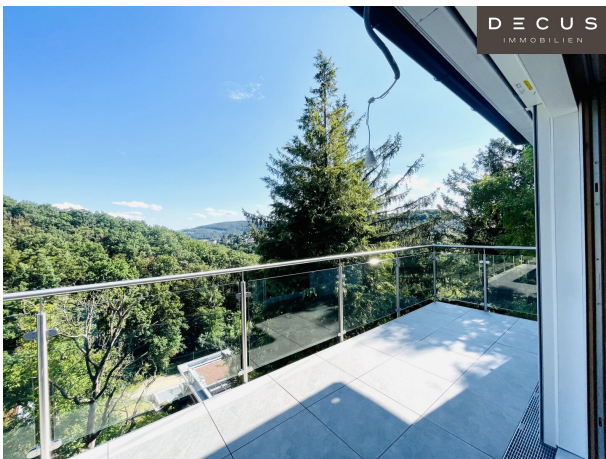




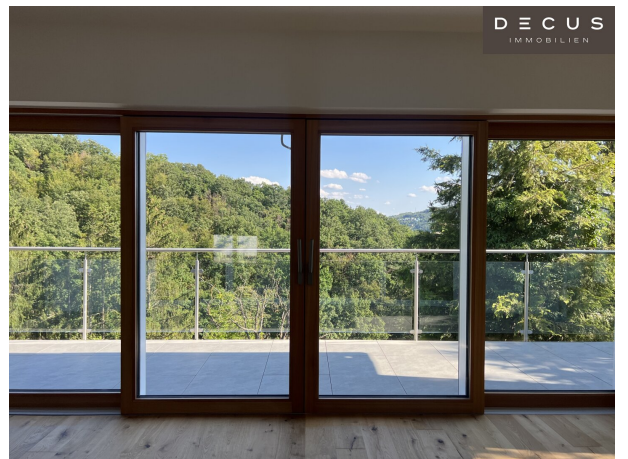
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



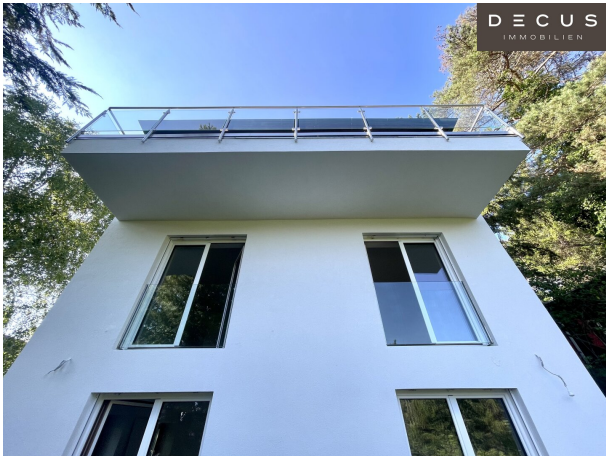
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

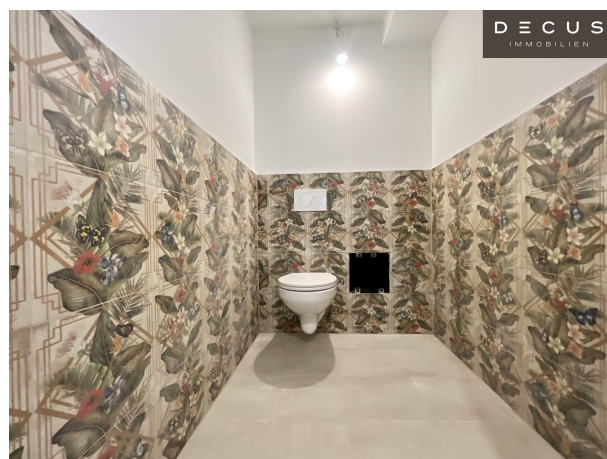
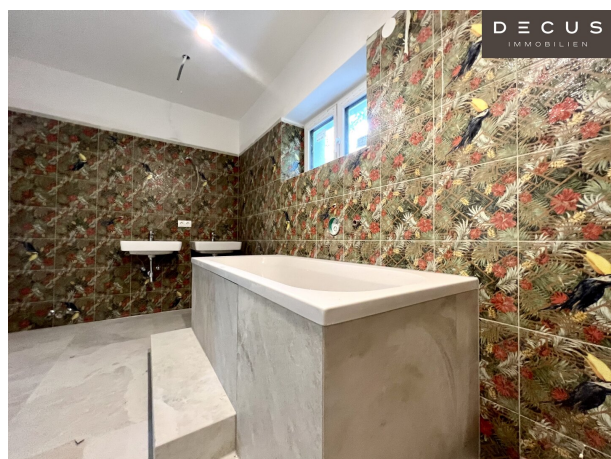
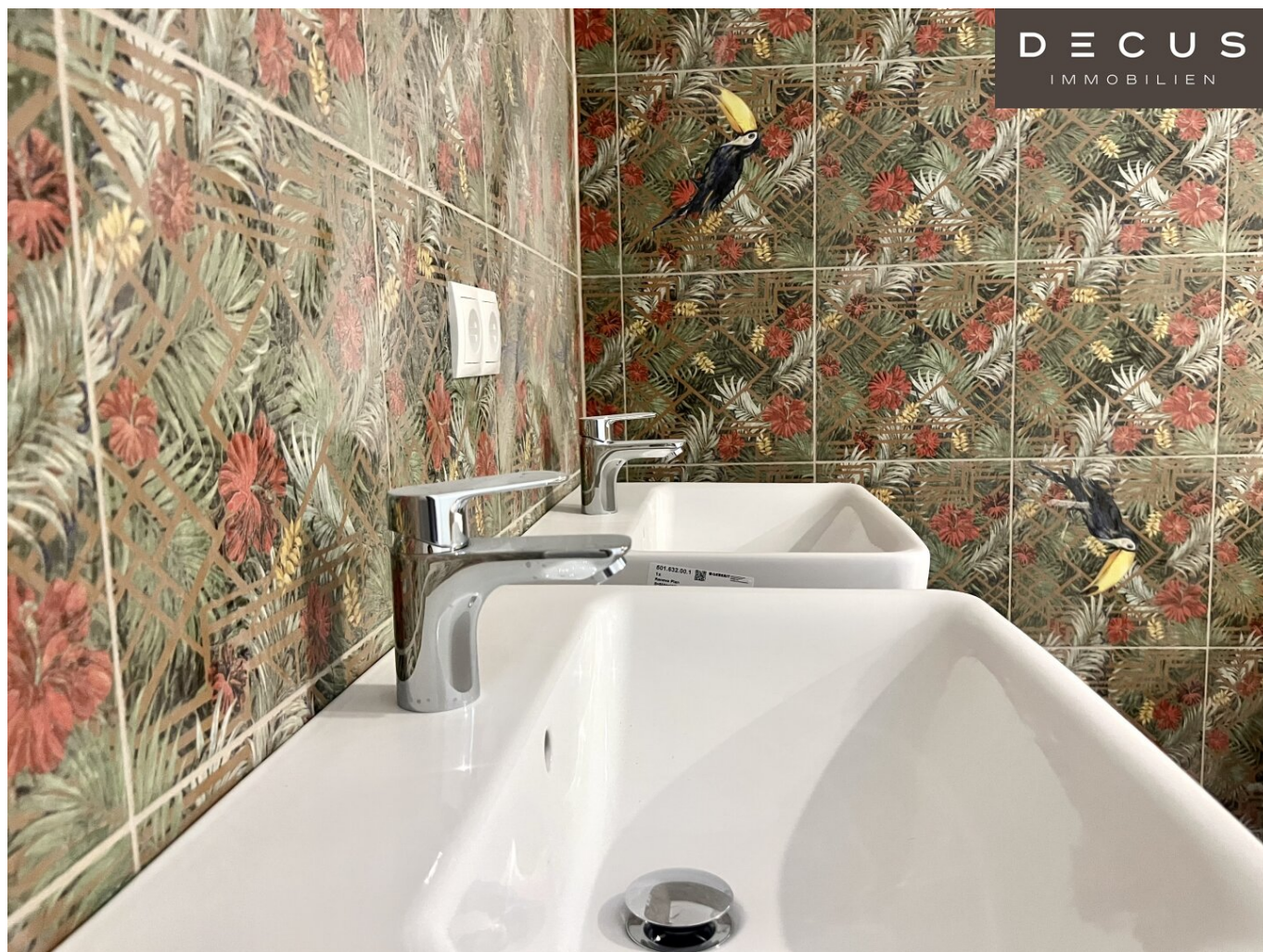


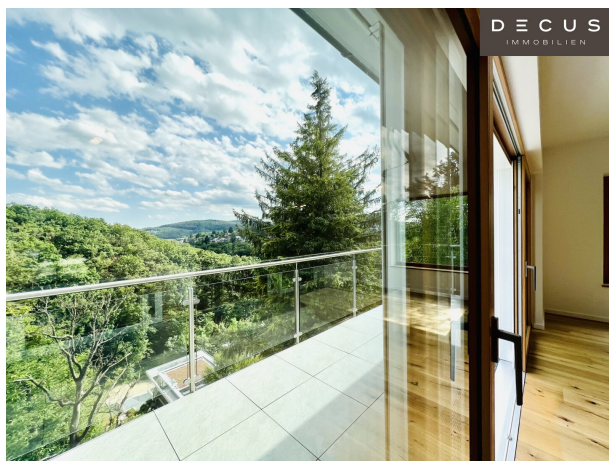
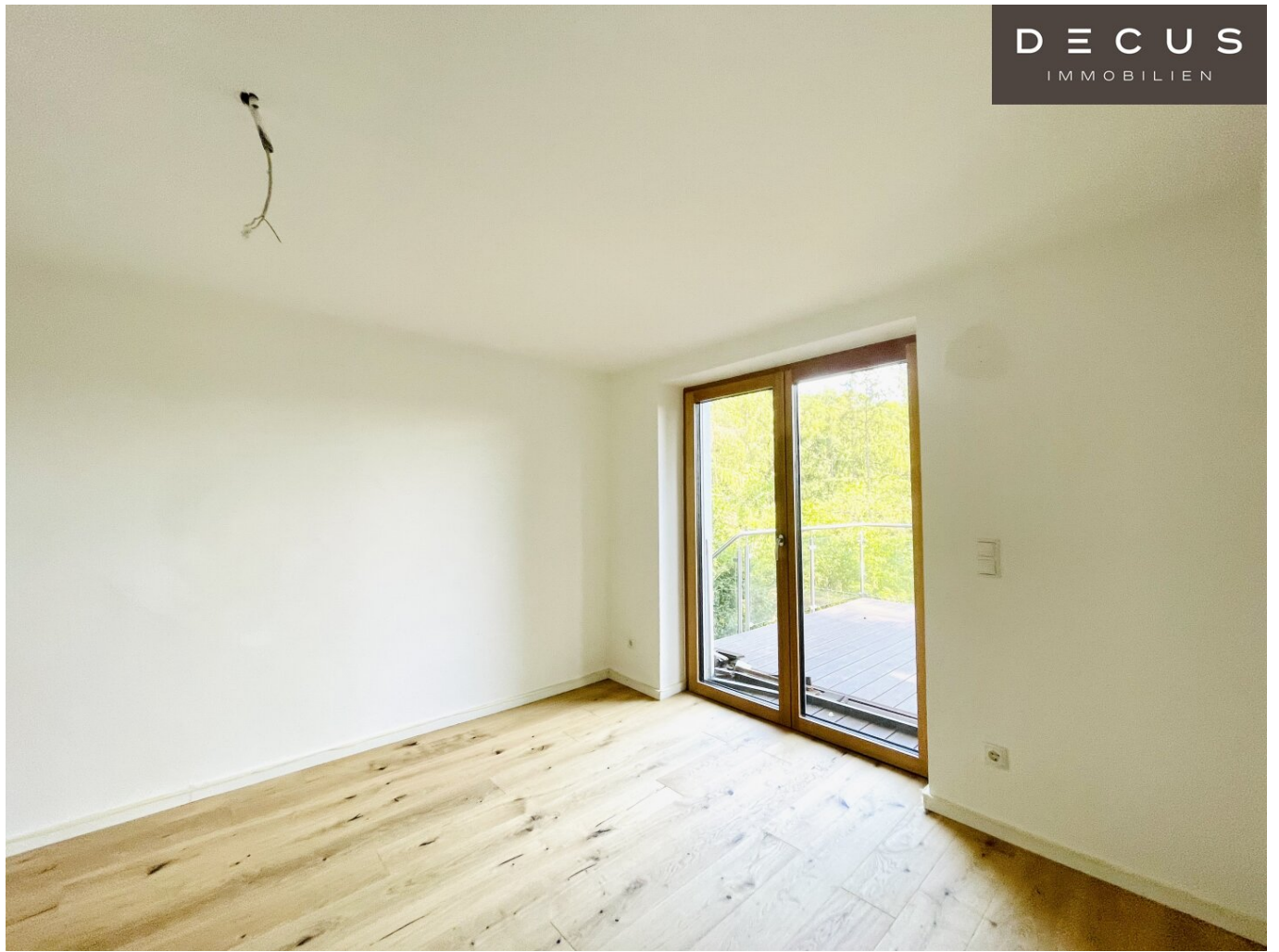
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



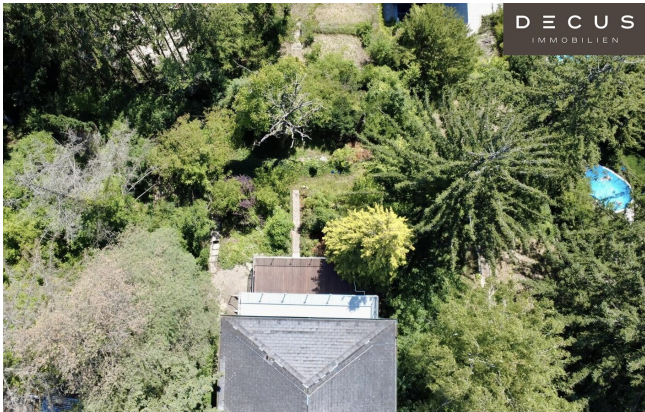




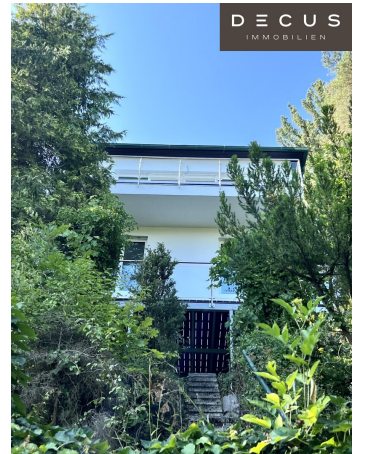
DECUS
IMMOBILIEN



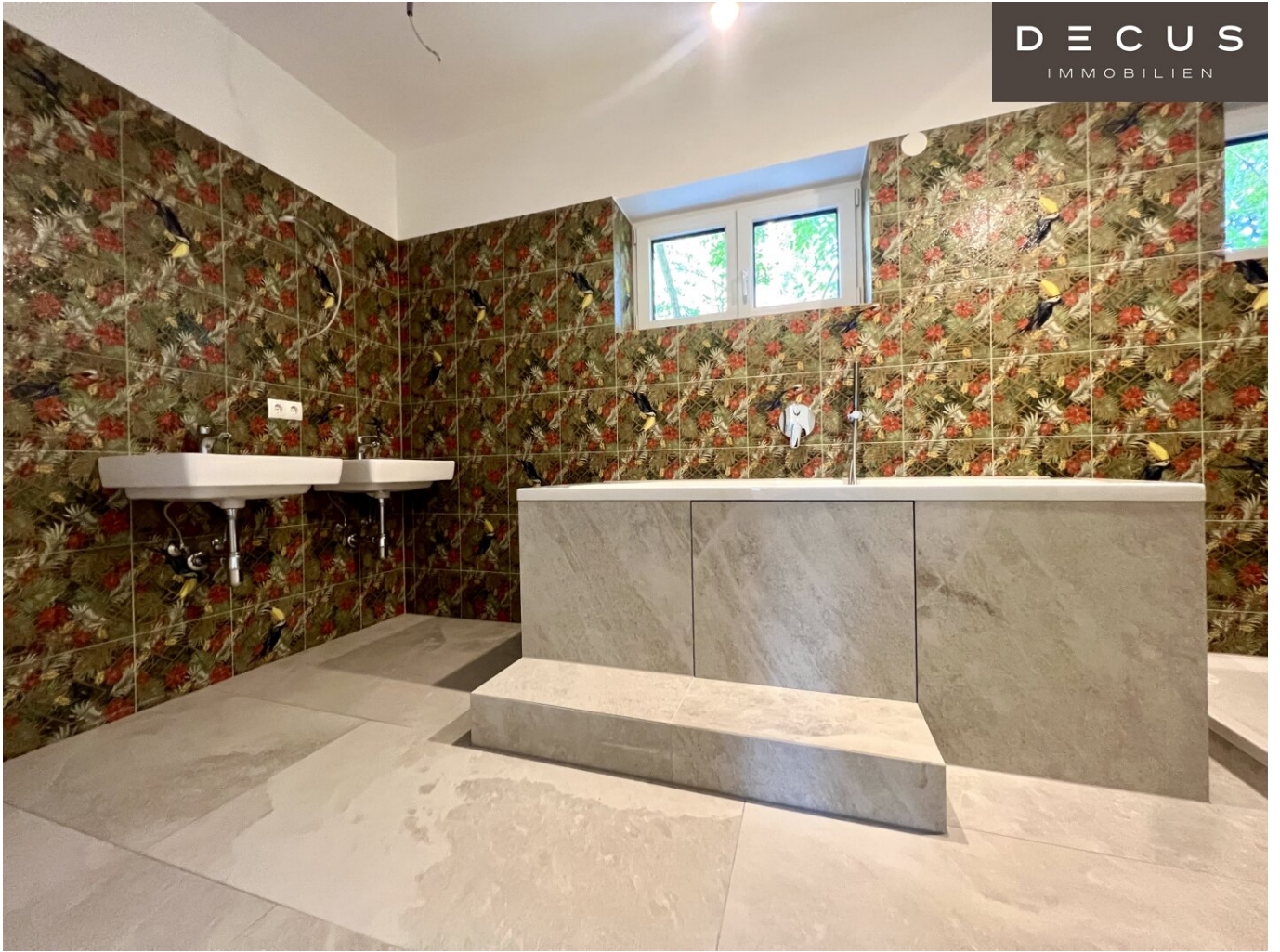
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



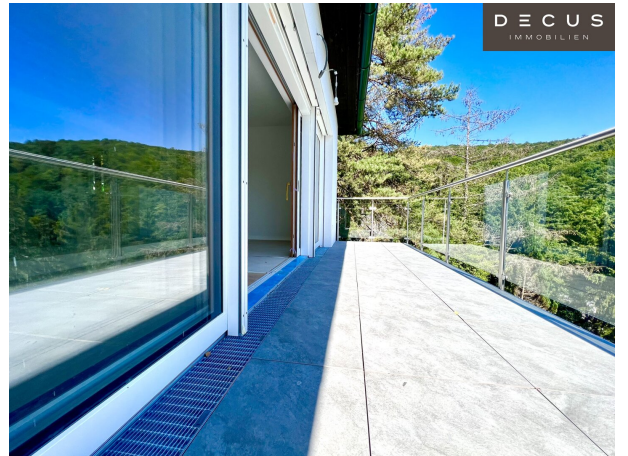
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



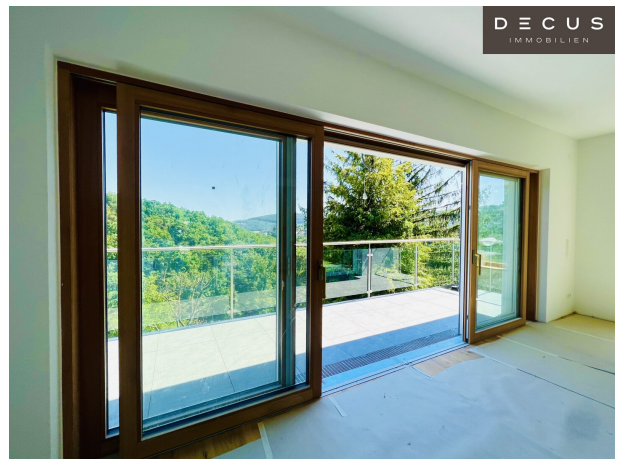
DECUS
IMMOBILIEN

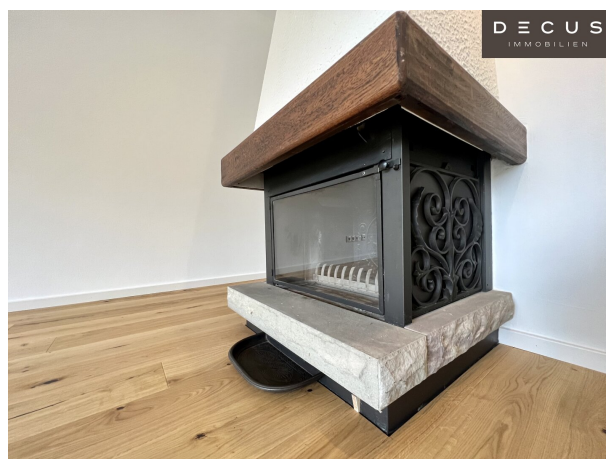
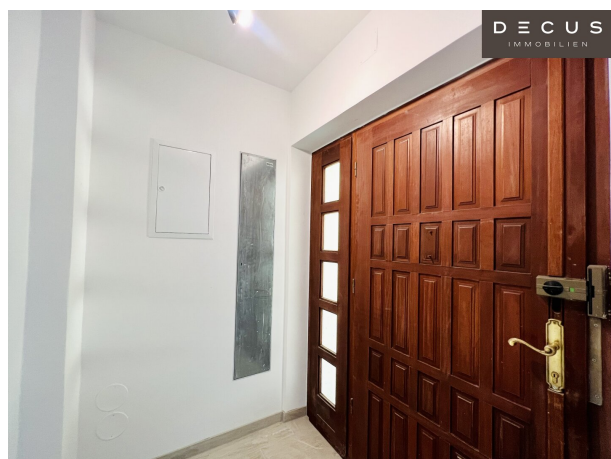
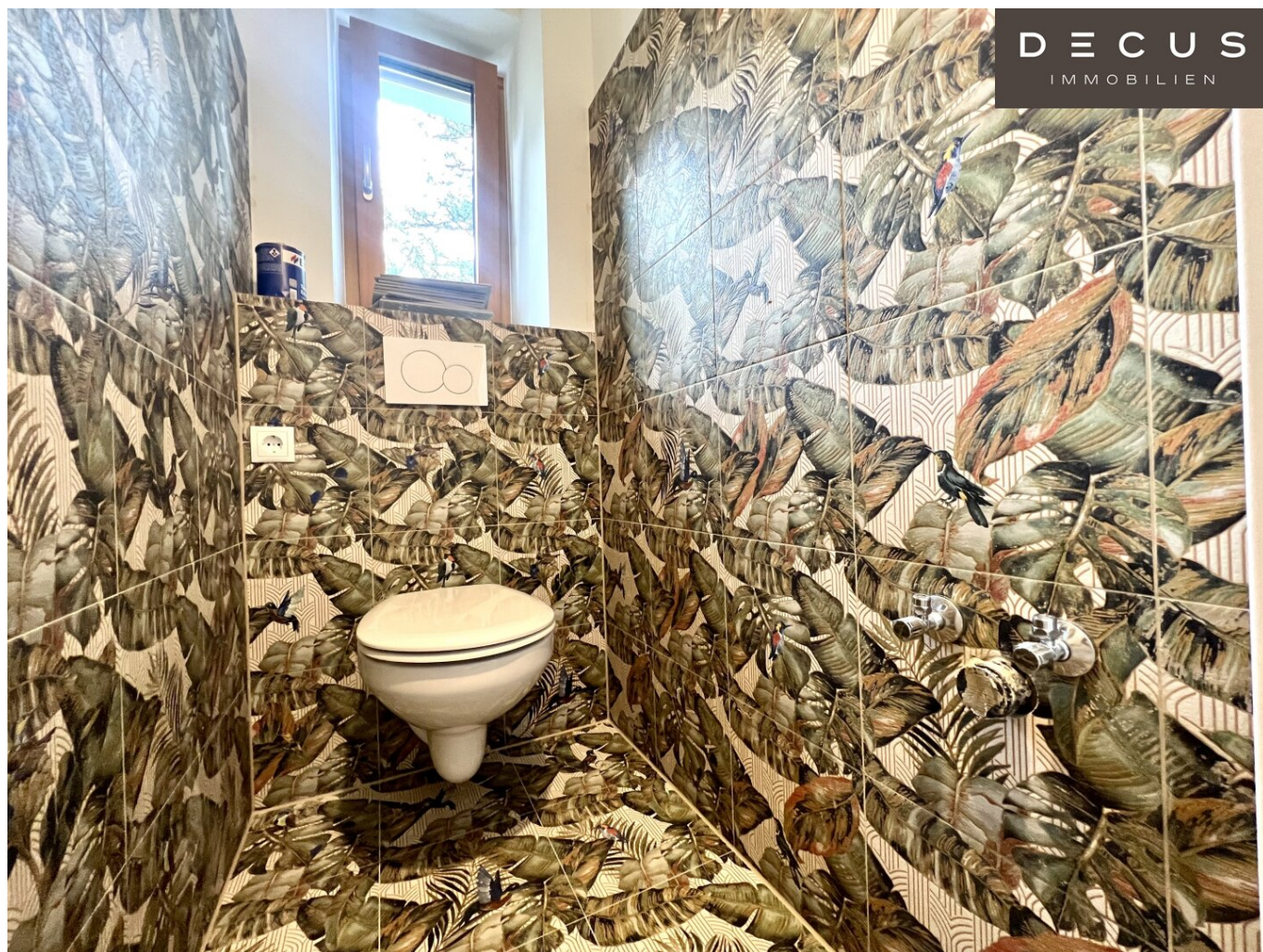


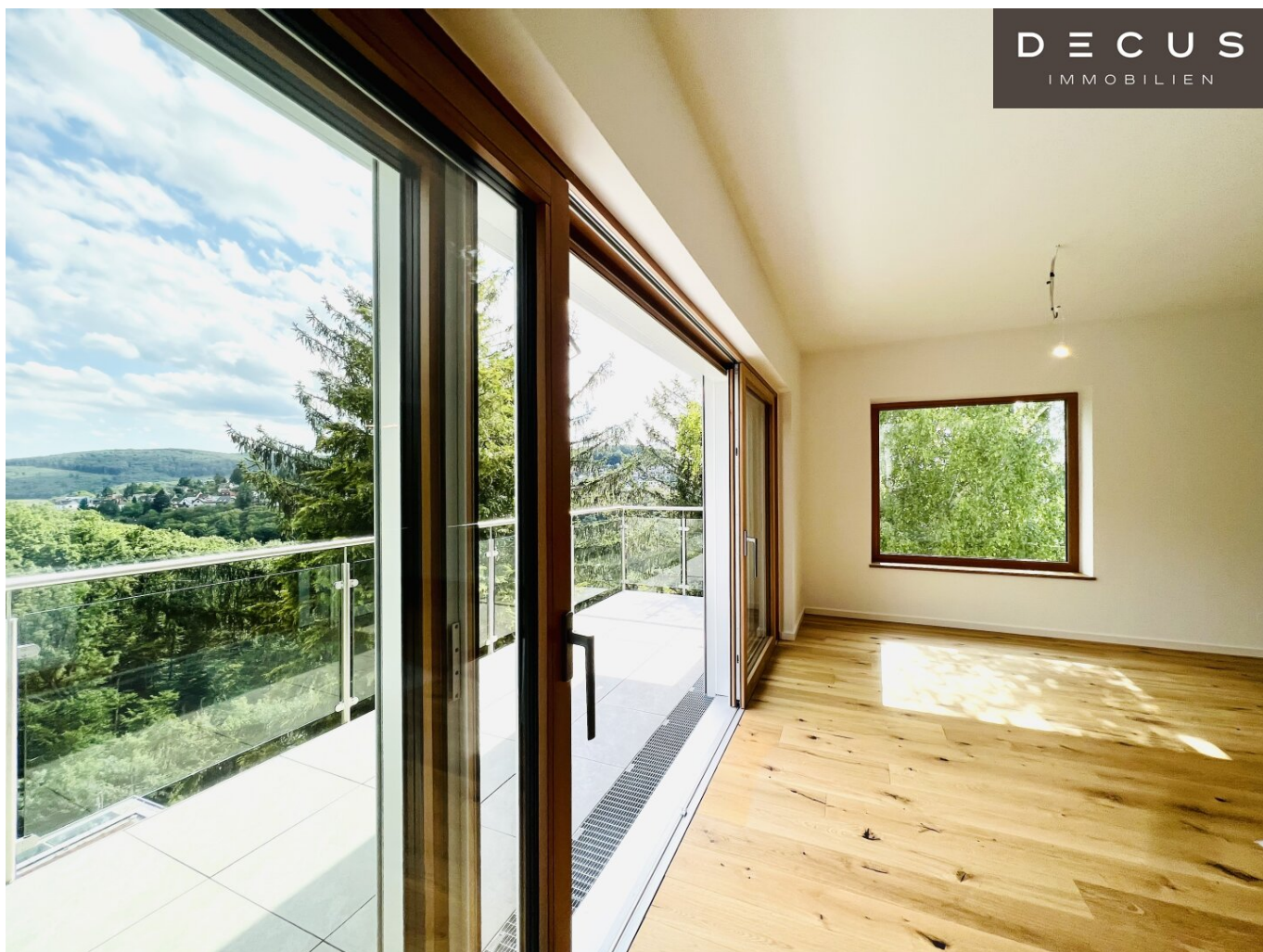
DECUS
IMMOBILIEN

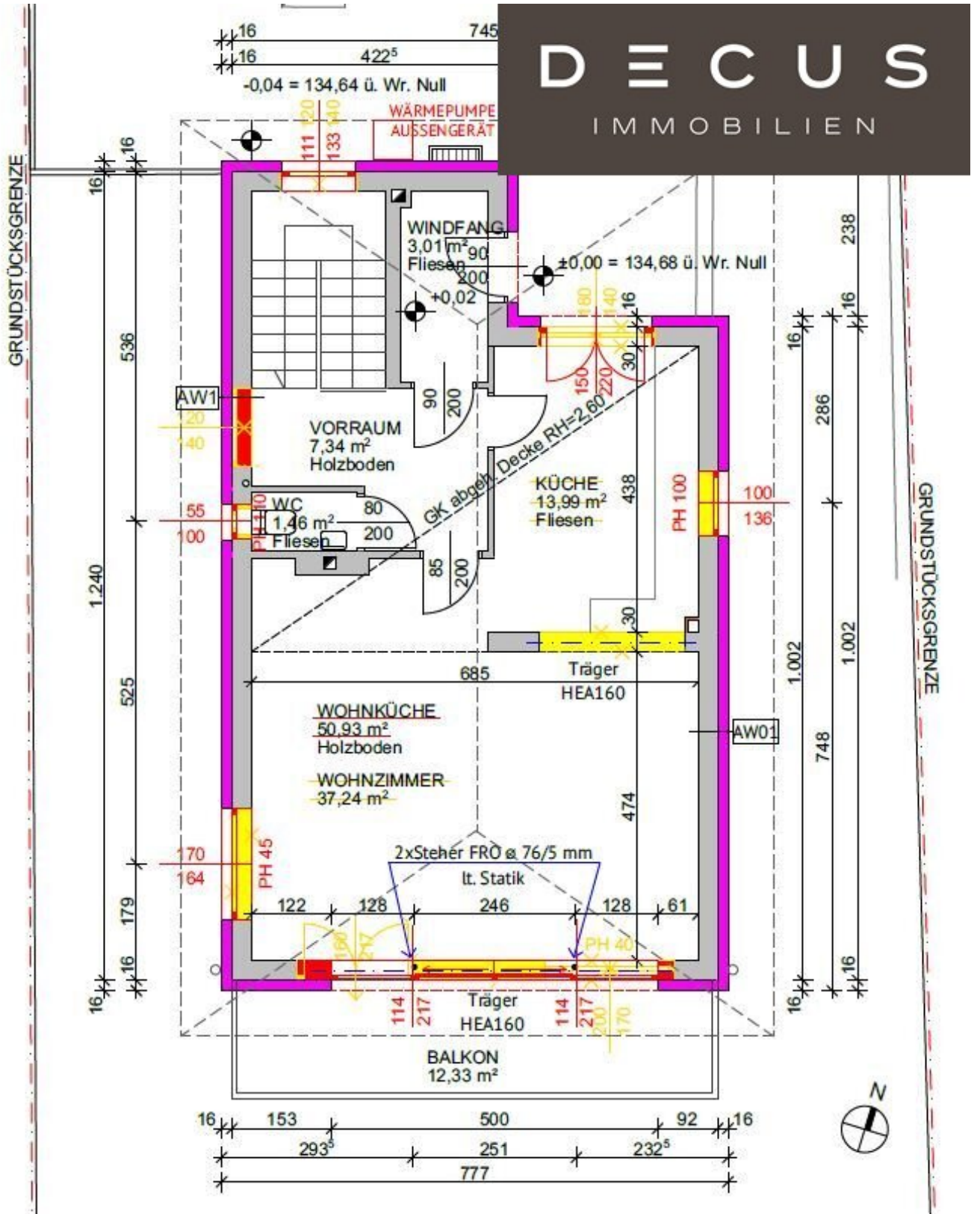


DECUS
IMMOBILIEN









Mittelgeschoss

DECUS
IMMOBILIEN

HEIZRAUM
3,01 m²

WM

BAD
5,40 m²
Fliesen

LO

AW1

GANG
8,23 m²
Holzboden

AR 314
7,95 m²
Holzboden

AR 4,91 m²
Holzboden

Zimmer Keller
17,14 m²
Holzboden

Zimmer Keller
14,88 m²
Holzboden

Balkon
24,20 m²

STABGEL H=100cm

5 x Stahl-Stehér
Quadratischer Hohlprofil
60/60/5 mm

TRÄGER HEA 140

Träger HEA160

-5,72 = 128,96 ü. Wr. Nu

RA

PH 0

PH 100

PH 145

AW1

AW2

AW3

AW4

AW5

AW6

AW7

AW8

AW9

AW10

AW11

AW12

AW13

AW14

AW15

AW16

AW17

AW18

AW19

AW20

AW21

AW22

AW23

AW24

AW25

AW26

AW27

AW28

AW29

AW30

AW31

AW32

AW33

AW34

AW35

AW36

AW37

AW38

AW39

AW40

AW41

AW42

AW43

AW44

AW45

AW46

AW47

AW48

AW49

AW50

AW51

AW52

AW53

AW54

AW55

AW56

AW57

AW58

AW59

AW60

AW61

AW62

AW63

AW64

AW65

AW66

AW67

AW68

AW69

AW70

AW71

AW72

AW73

AW74

AW75

AW76

AW77

AW78

AW79

AW80

AW81

AW82

AW83

AW84

AW85

AW86

AW87

AW88

AW89

AW90

AW91

AW92

AW93

AW94

AW95

AW96

AW97

AW98

AW99

AW100

AW101

AW102

AW103

AW104

AW105

AW106

AW107

AW108

AW109

AW110

AW111

AW112

AW113

AW114

AW115

AW116

AW117

AW118

AW119

AW120

AW121

AW122

AW123

AW124

AW125

AW126

AW127

AW128

AW129

AW130

AW131

AW132

AW133

AW134

AW135

AW136

AW137

AW138

AW139

AW140

AW141

AW142

AW143

AW144

AW145

AW146

AW147

AW148

AW149

AW150

AW151

AW152

AW153

AW154

AW155

AW156

AW157

AW158

AW159

AW160

AW161

AW162

AW163

AW164

AW165

AW166

AW167

AW168

AW169

AW170

AW171

AW172

AW173

AW174

AW175

AW176

AW177

AW178

AW179

AW180

AW181

AW182

AW183

AW184

AW185

AW186

AW187

AW188

AW189

AW190

AW191

AW192

AW193

AW194

AW195

AW196

AW197

AW198

AW199

AW200

AW201

AW202

AW203

AW204

AW205

AW206

AW207

AW208

AW209

AW210

AW211

AW212

AW213

AW214

AW215

AW216

AW217

AW218

AW219

AW220

AW221

AW222

AW223

AW224

AW225

AW226

AW227

AW228

AW229

AW230

AW231

AW232

AW233

AW234

AW235

AW236

AW237

AW238

AW239

AW240

AW241

AW242

AW243

AW244

AW245

AW246

AW247

AW248

AW249

AW250

AW251

AW252

AW253

AW254

AW255

AW256

AW257

AW258

AW259

AW260

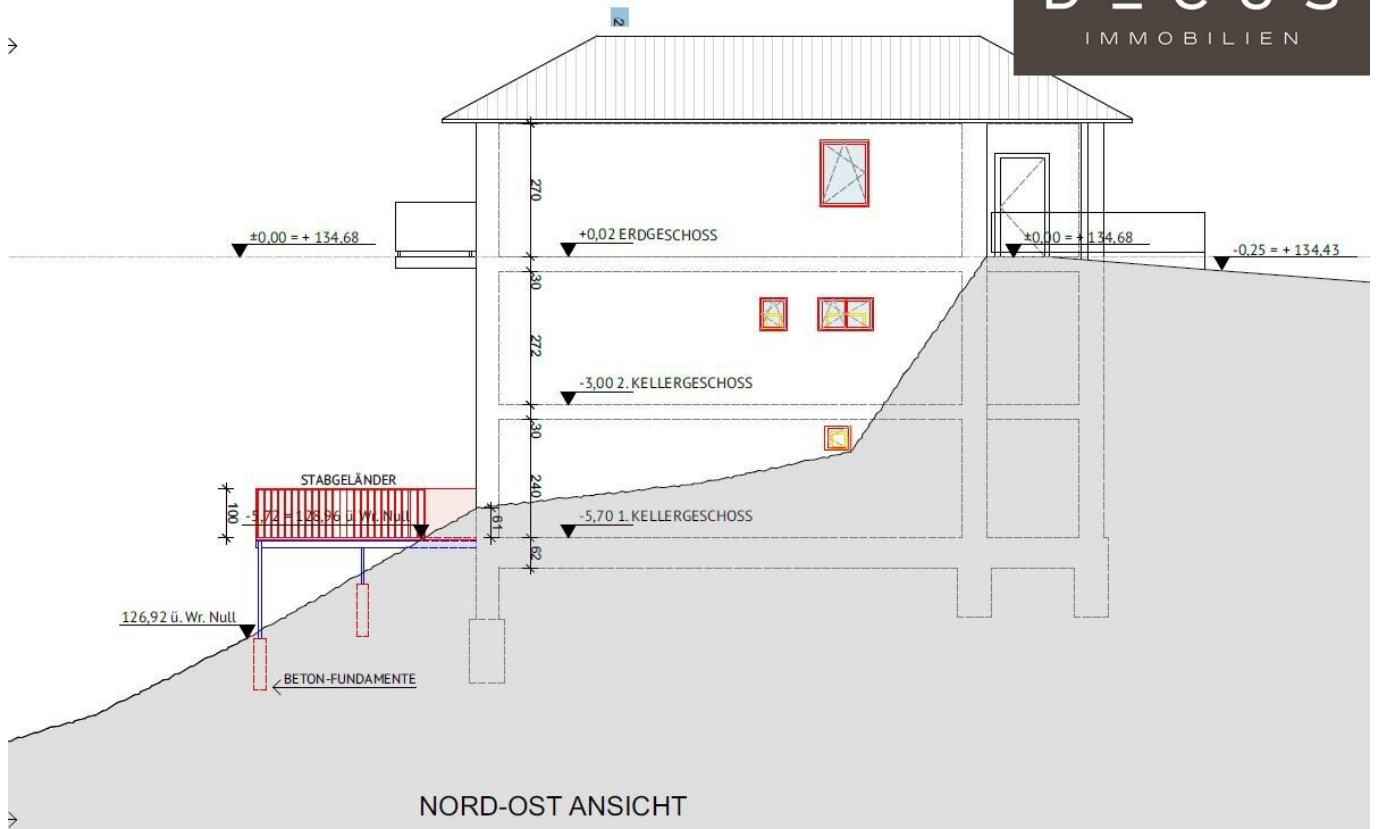
AW261

AW262

AW263

AW264

AW265

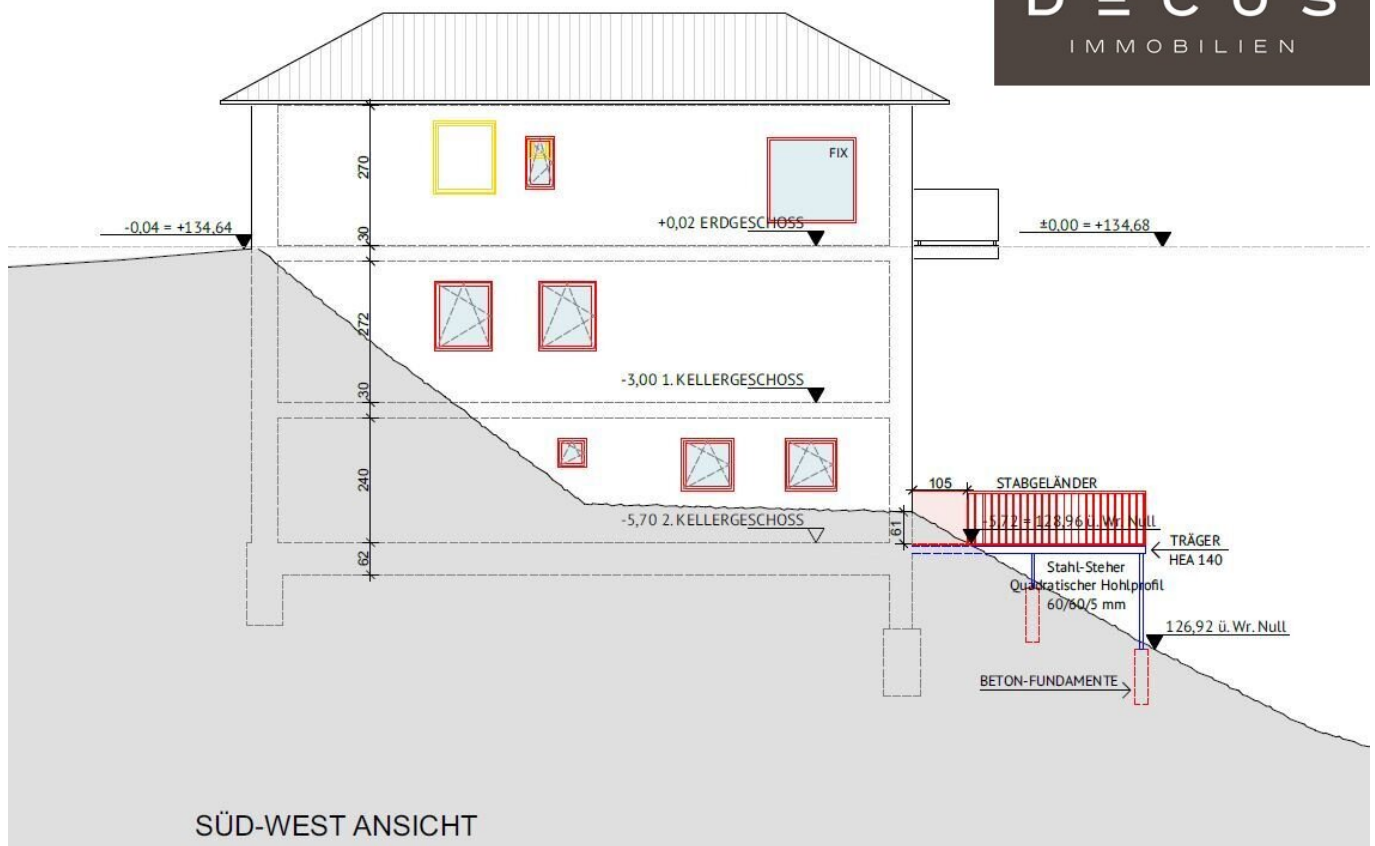


NORD-WEST- STRASSENANSICHT

DECUS

IMMOBILIEN

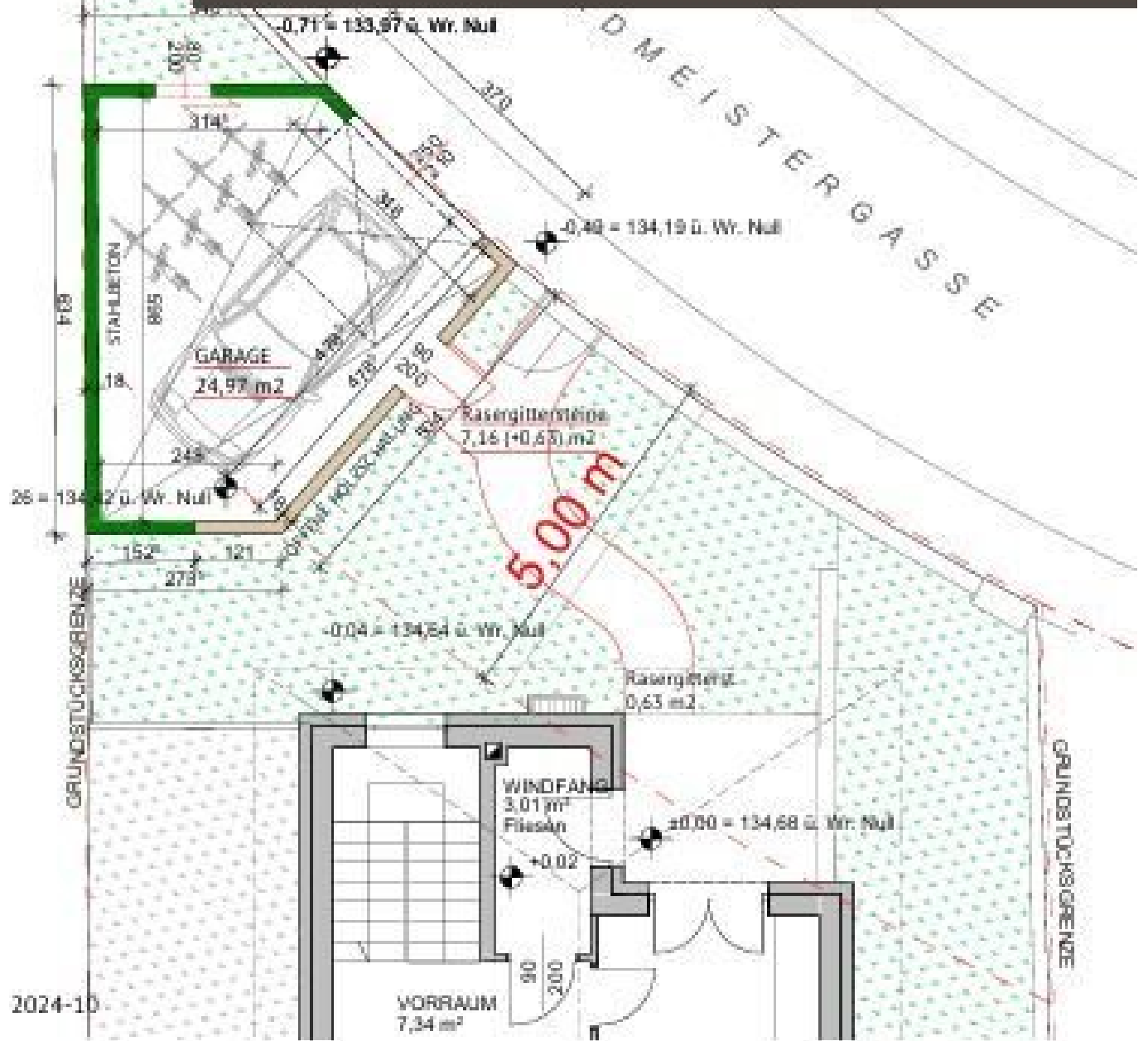




SÜD-WEST ANSICHT

DECUS

IMMOBILIEN



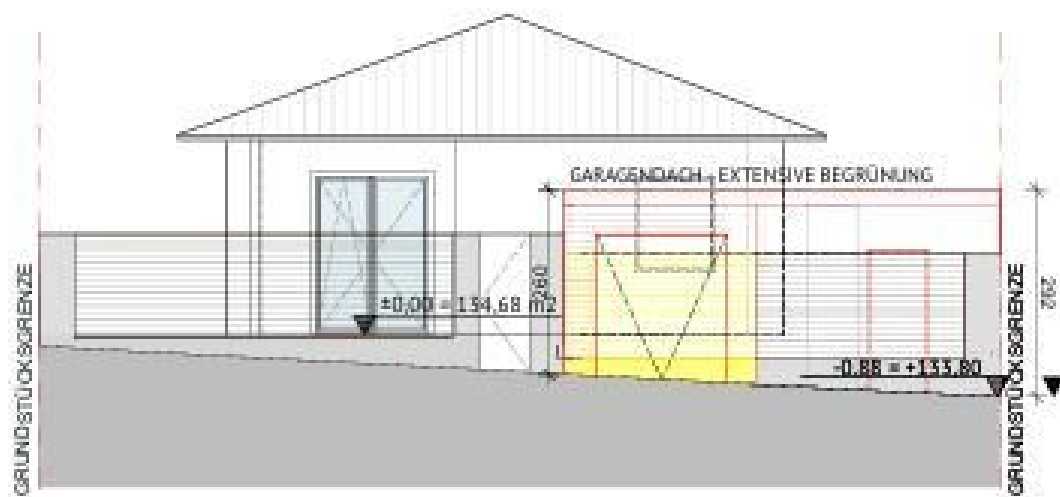
GRUNDRISS

DECUS

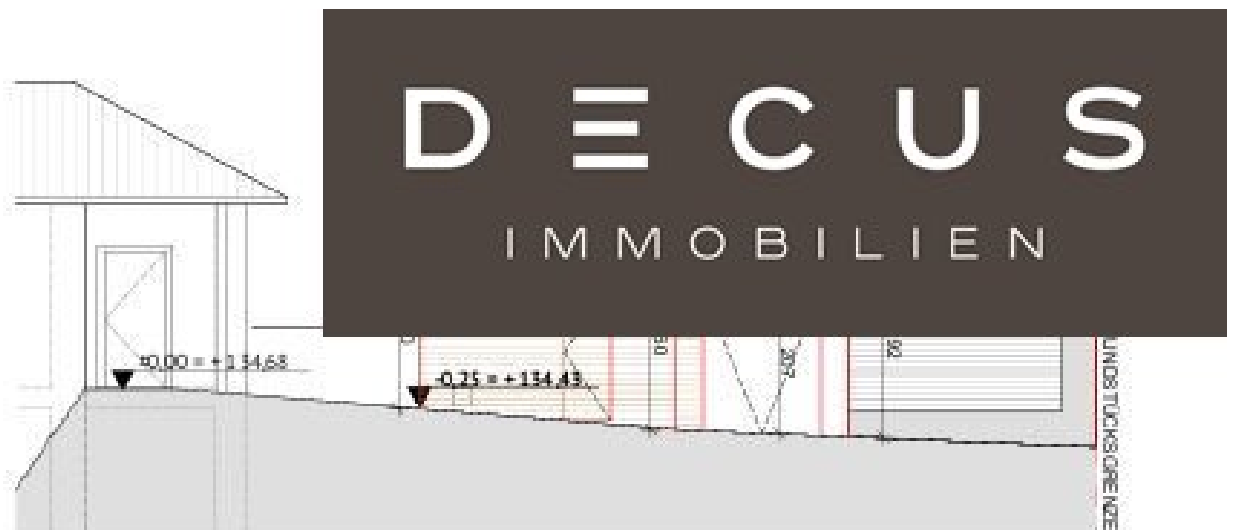
IMMOBILIEN



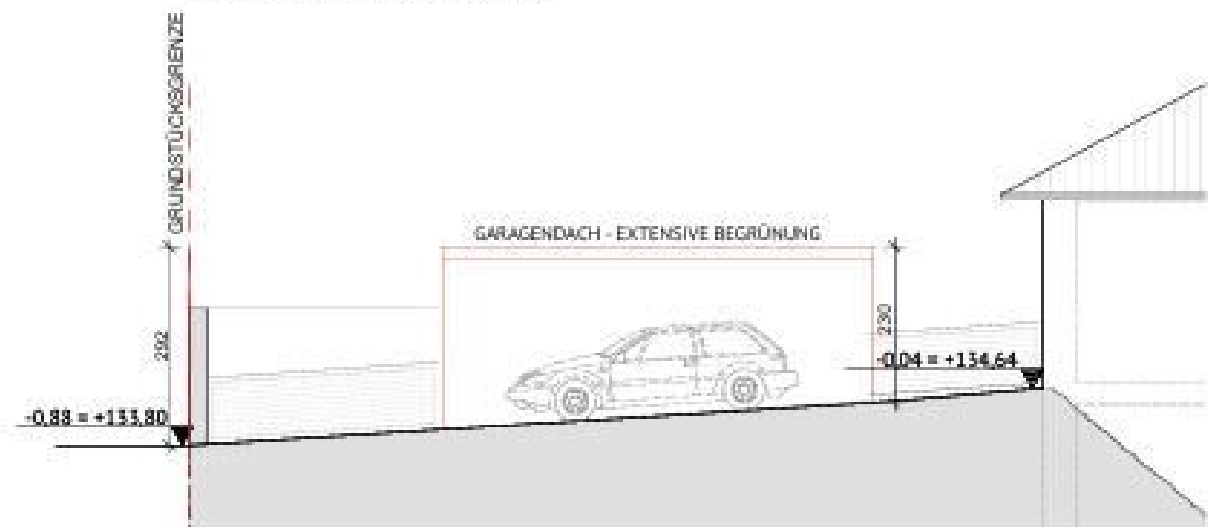
SÜD-OST ANSICHT



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 **Sanitäranlagen, 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 m² 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 m² Balkon** mit grandiosem Ausblick, Windfang mit Garderobennische, Gäste-WC

Mittelgeschoss:

- Zwei ruhige ca. 16 m² 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 m² 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 m²**
- Davon **ca. 382 m² 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 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 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