ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Einzigartige Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Fernblick ins Grüne

Objektnummer: 99022

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulmenstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	110,00 m²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

KI bear
EHL

EHL

EHL

KI bea
EHL

KI be
EHL

EHL

KI bear
EHL

KI be
EHL

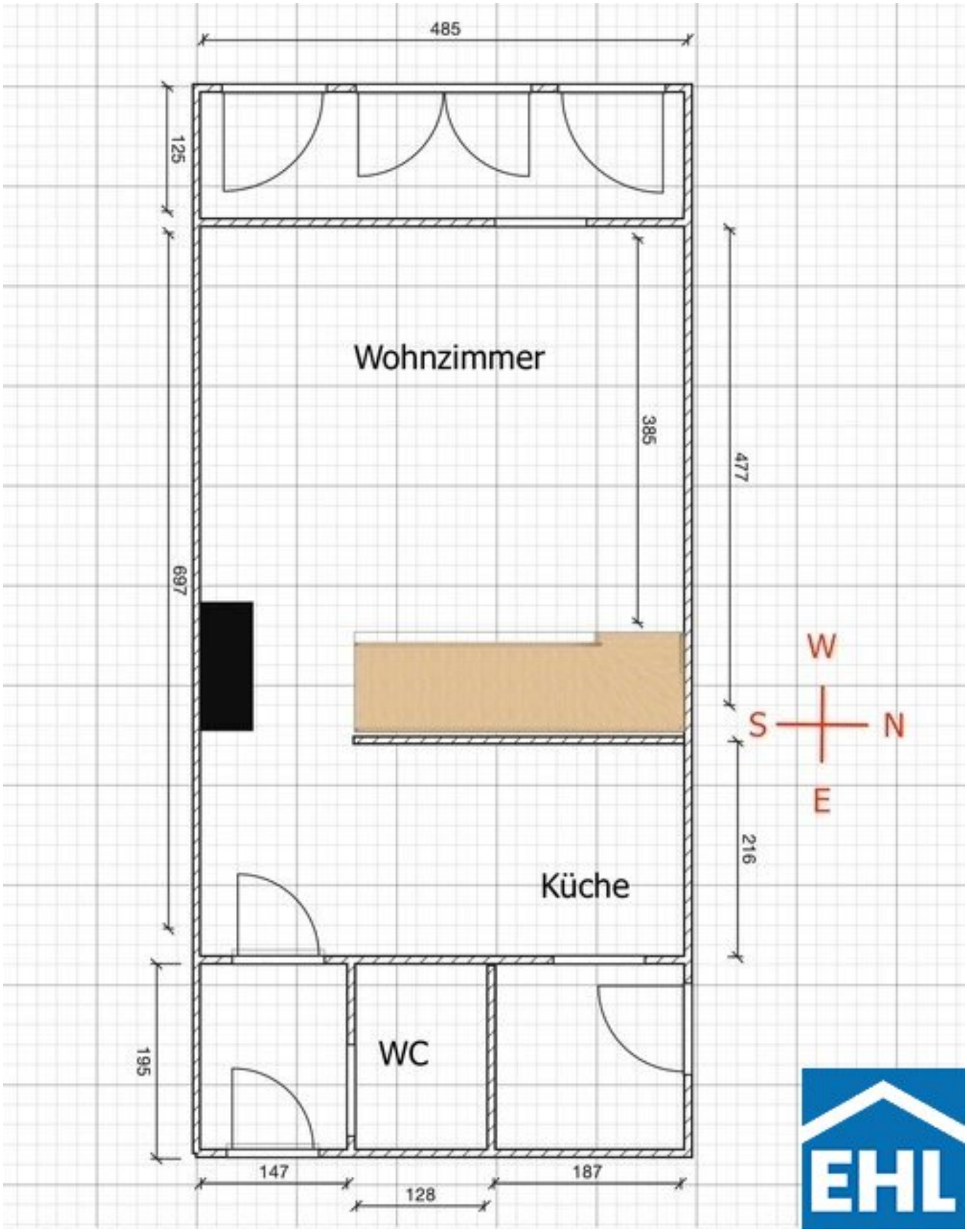
KI bea
EHL

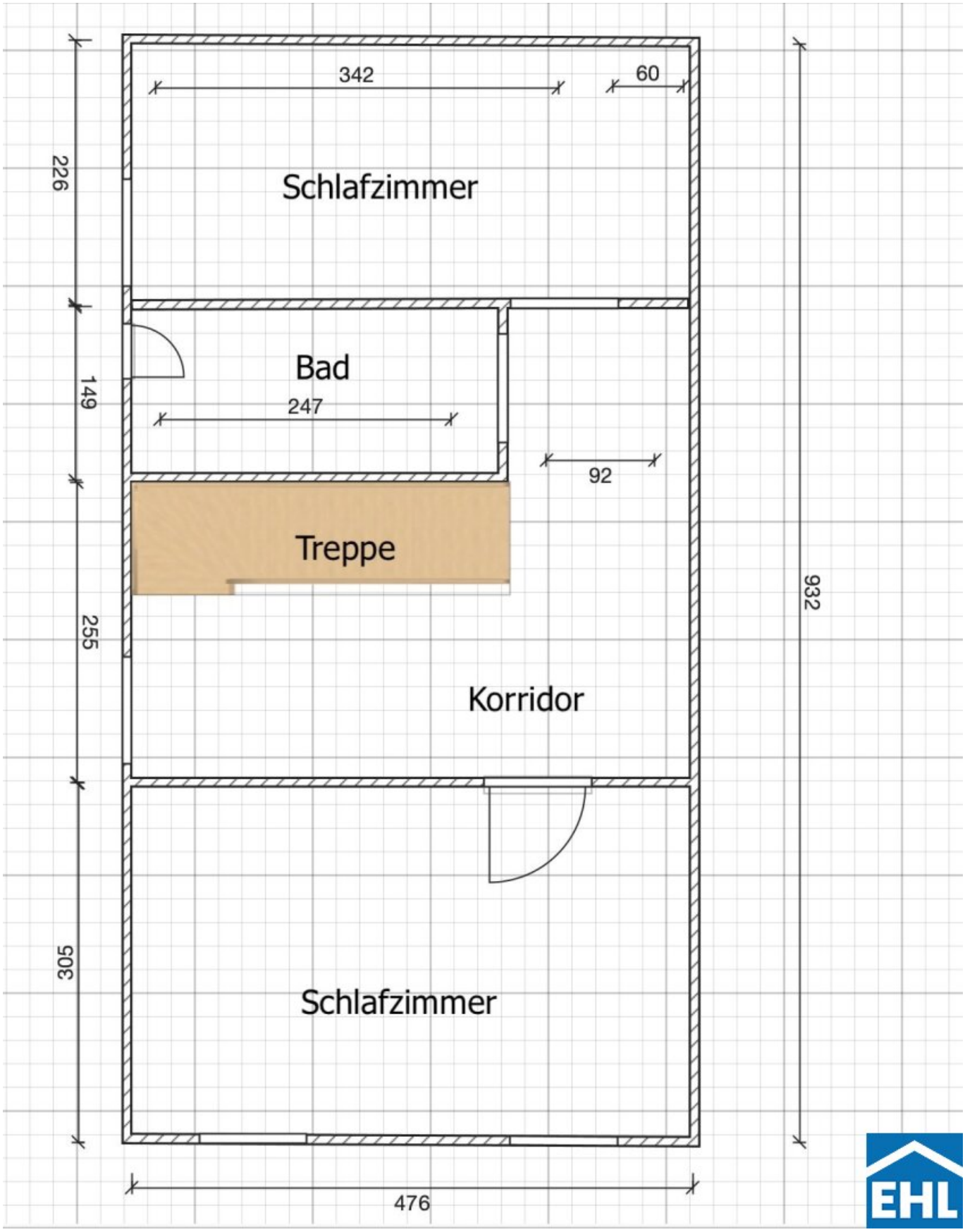
KI bea
EHL

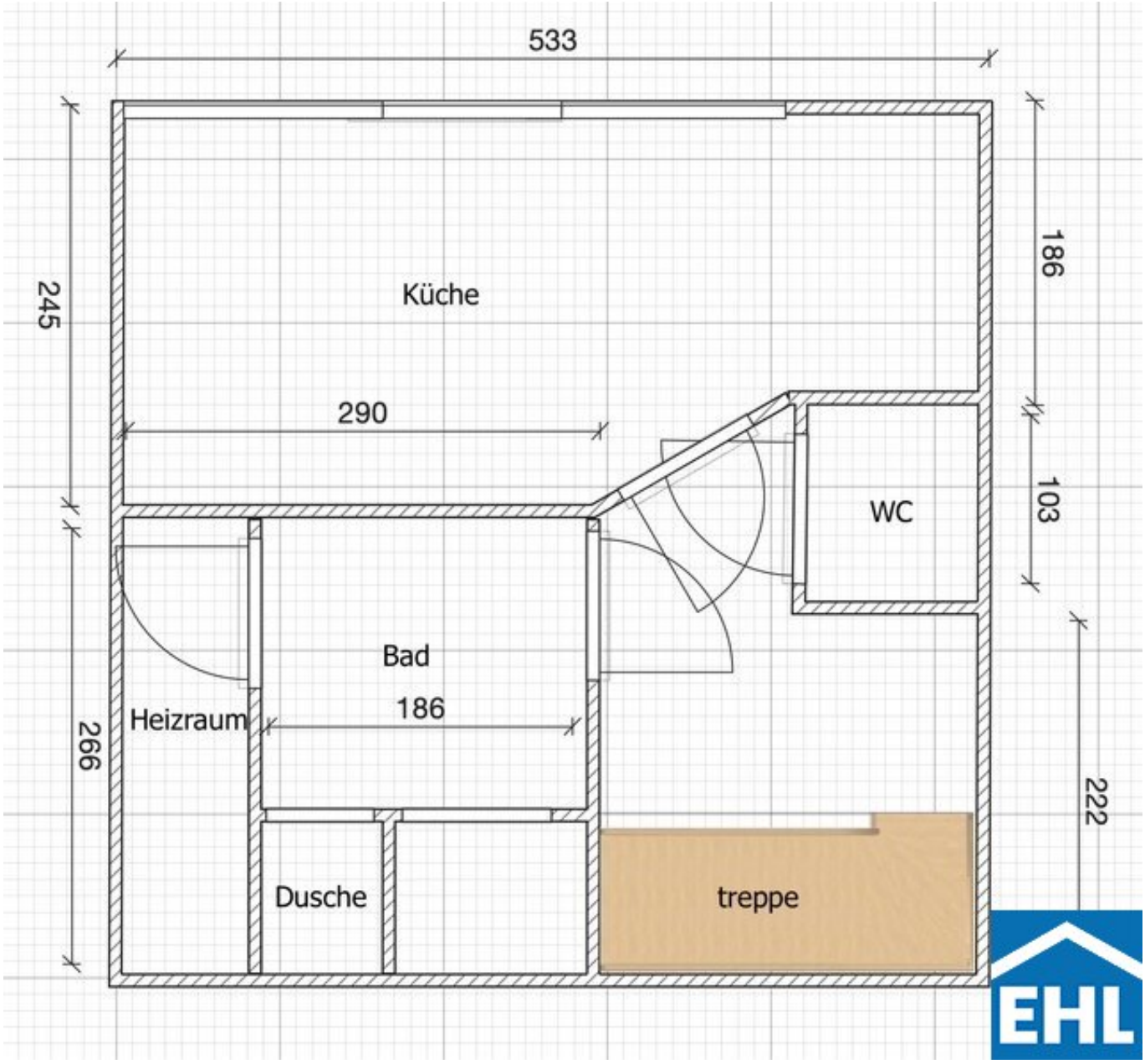
KI bea
EHL

KI
EHL

EHL


485
125
697
Wohnzimmer
385
477
W
S
N
E
216
Küche
WC
195
147
128
187


342
60
226
Schlafzimmer
Bad
149
247
92
Treppe
255
932
Korridor
305
Schlafzimmer
476


533
186
103
222
WC
Küche
290
245
Bad
186
Heizraum
266
Dusche
treppe
EHL

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte befindet sich am Satzberg, einer der begehrtesten Wohnlagen des 14. Wiener Gemeindebezirks. Die ruhige Lage am Rande des Wienerwalds verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und bietet einen beeindruckenden, unverbaubaren Fernblick über die Einfamilienhaus- und Villengegend ins Grüne. Die Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und der unmittelbaren Nähe zur Natur schafft ein außergewöhnliches Wohnumfeld, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Das im Jahr 1970 errichtete Haus verfügt über rund 100 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen und bietet die ideale Grundlage, um individuelle Wohnträume umzusetzen. Bereits beim Betreten der Immobilie eröffnet sich das rund 50 m² große Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküche und angrenzendem Wintergarten. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Wohnräume mit Tageslicht und bieten ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Von mehreren Bereichen der Immobilie eröffnet sich ein beeindruckender Fernblick über die grüne Umgebung, der den besonderen Charakter dieser Liegenschaft unterstreicht.

Auf der darunterliegenden Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Auf der untersten Wohnebene befindet sich ein weiterer Wohnbereich mit Küche, von dem aus die Terrasse und der Eigengarten direkt erreichbar sind. Der rund 110 m² große Eigengarten bildet die Erweiterung des Wohnraums ins Freie und bietet den idealen Rahmen für entspannte Sonnenstunden. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die seltene Möglichkeit, ein Zuhause vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Neben der außergewöhnlichen Ruhelage überzeugt der Satzberg vor allem durch seine hohe Lebensqualität. Der Wienerwald liegt vor der Haustüre und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden oder Radtouren ein. Gleichzeitig besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt. Mit dem Auto ist die U4-Station Wien Hütteldorf in rund fünf Minuten erreichbar, von wo aus eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum besteht. Für den täglichen Bedarf befindet sich ein SPAR-Supermarkt nur wenige Minuten entfernt.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nur wenige Schritte entfernte Buslinie 52B verbindet den Satzberg in rund 15 Minuten mit der U4-Station Hütteldorf und gewährleistet eine komfortable Anbindung an alle Teile der Stadt. Damit vereint diese Liegenschaft naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer urbanen Infrastruktur.

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.

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 <3.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.