

Einfamilienhaus mit unverbaubarem Panoramablick am Satzberg



Wohnzimmer 1

Objektnummer: 99199

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulmenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	331,00 m ²
Keller:	25,00 m ²
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Betriebskosten:	249,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

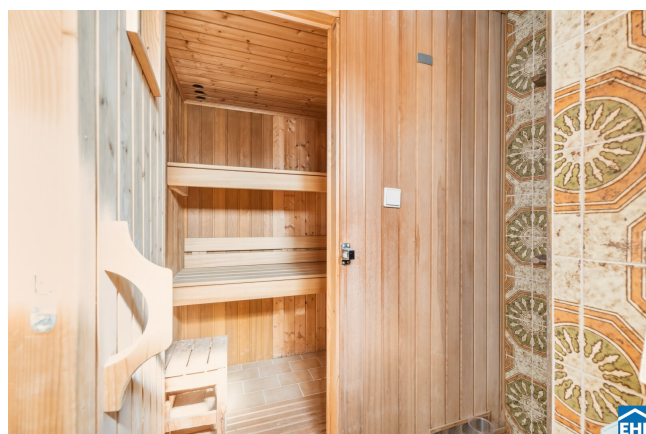








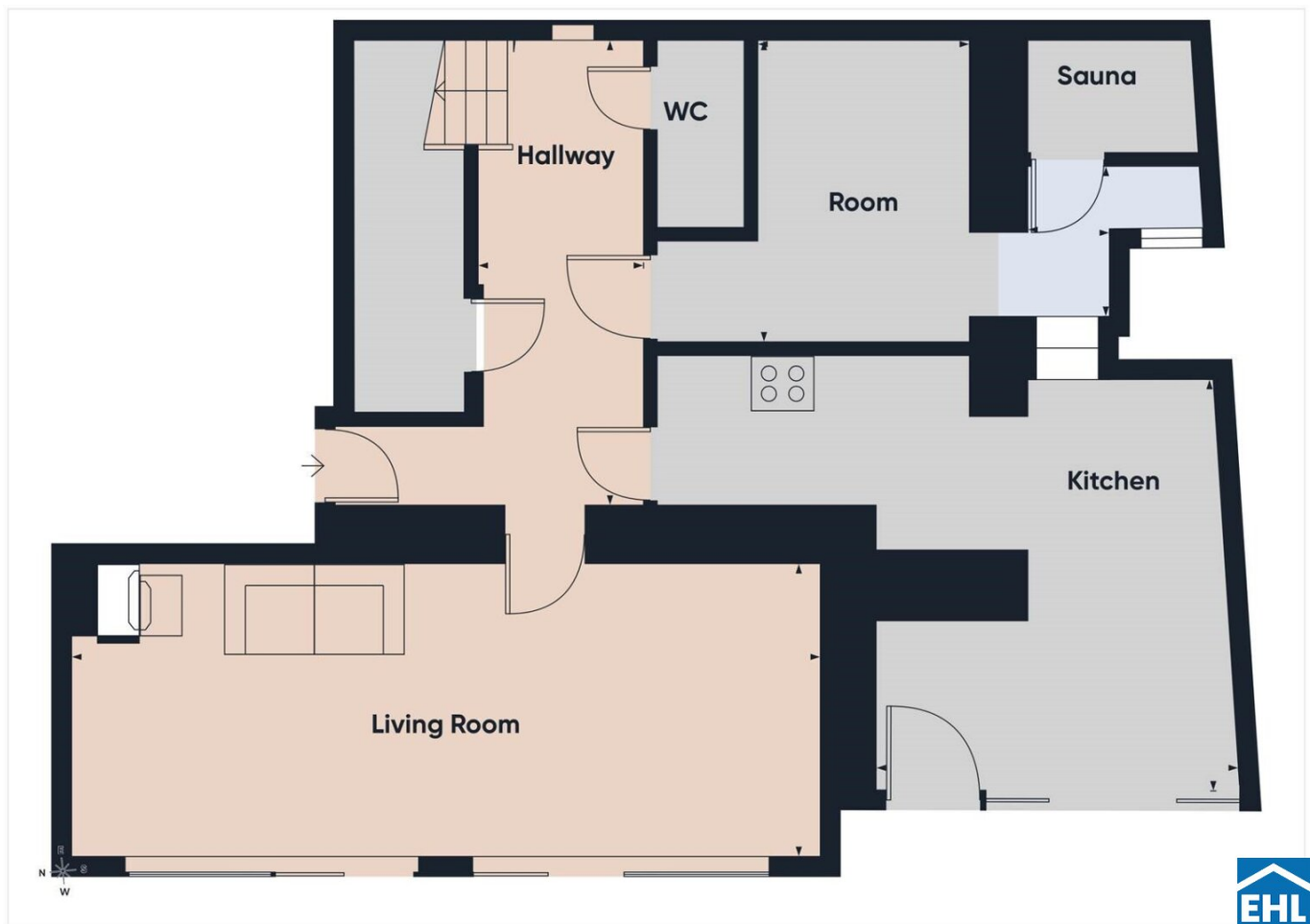
















Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte vereint großzügige Wohnflächen, ein durchdachtes Raumkonzept und weitläufige Außenbereiche zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Auf rund 165 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus offenen Wohnbereichen, privaten Rückzugsorten und vielseitig nutzbaren Freiflächen. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnbereich und Natur.

Das oberste Geschoß überzeugt mit einem offen gestalteten Wohnbereich, der durch den stilvollen Kamin und den direkten Zugang zur Terrasse eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Die separate, voll ausgestattete Küche fügt sich funktional in das Raumkonzept ein und wird durch ein separates WC ergänzt.

Im ersten Untergeschoss befinden sich drei gut aufgeteilte Schlafzimmer. Zwei davon verfügen über einen eigenen Balkon mit wunderschönem Fernblick über die grüne Umgebung. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Whirlpoolbadewanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Wirtschaftsraum mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein separates WC.

Das zweite Untergeschoss befindet sich eine Gartenküche, die sich ideal für gesellige Zusammenkünfte eignet, während die hauseigene Sauna mit Dusche und Ruhebereich einen privaten Wellnessbereich schafft. Ein gemütlicher Salon mit Kamin bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zusätzlicher Wohnraum, Bibliothek, Hobbyraum oder Homeoffice Bereich. Ein kleiner Wintergarten, Abstellflächen sowie ein weiteres separates WC vervollständigen diese Ebene. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Außenbereich. Die rund 110 m² große Sonnenterrasse bildet gemeinsam mit dem liebevoll angelegten, rund 80 m² großen Garten samt Pool den Mittelpunkt und bietet viel Platz zum Entspannen, für gesellige Abende oder zum Genießen der ruhigen, grünen Umgebung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in zeitgemäßem Standard. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe. Hochwertige Marmorfliesen verleihen den Wohnräumen Eleganz und Zeitlosigkeit, während Holzfenster mit Mehrfachverglasung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Abgerundet wird das Angebot durch eine kleine Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Die Lage am Satzberg zählt zu den beliebtesten Wohngegenden des 14. Wiener Gemeindebezirks und zeichnet sich durch ihre ruhige sowie grüne Umgebung aus. Der Wienerwald befindet sich vor der Haustüre und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Laufrunden und zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt hervorragend erreichbar. Die U4-Station Hütteldorf liegt rund fünf Autominuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung ins Zentrum. Auch die öffentliche Anbindung überzeugt: Die Buslinie 52B verbindet den Satzberg in rund 15 Minuten mit der

U4-Station Hütteldorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein SPAR-Supermarkt, befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und den privaten Außenbereichen macht dieses Einfamilienhaus zu einer seltenen Kaufgelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen des Satzbergs.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m
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.