

## **Ein Architektenhaus, das begeistert – Außergewöhnliches Juwel mit Fernblick am Schafberg**



**Objektnummer: 95485**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 48,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,06                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.360.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

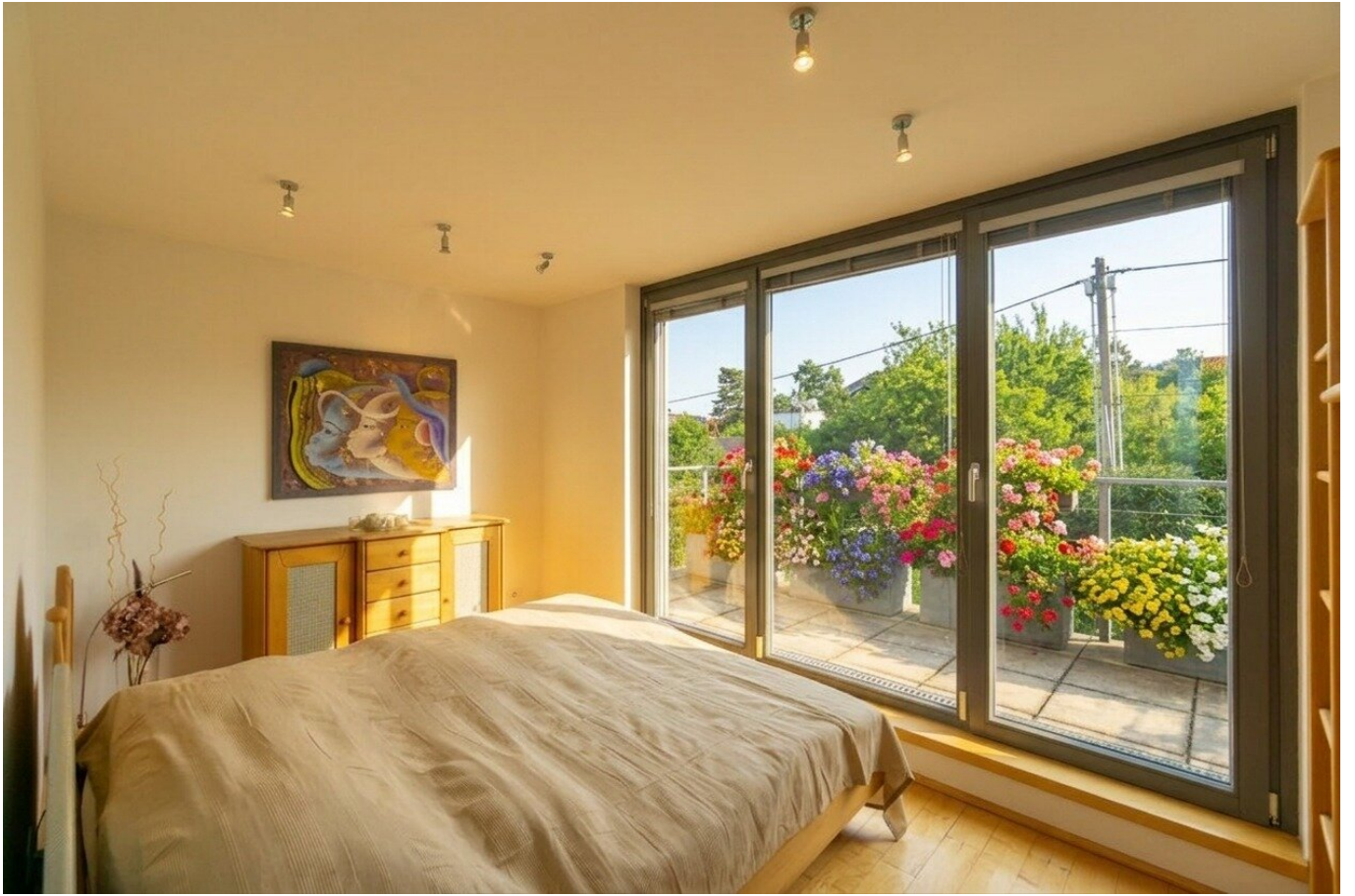
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

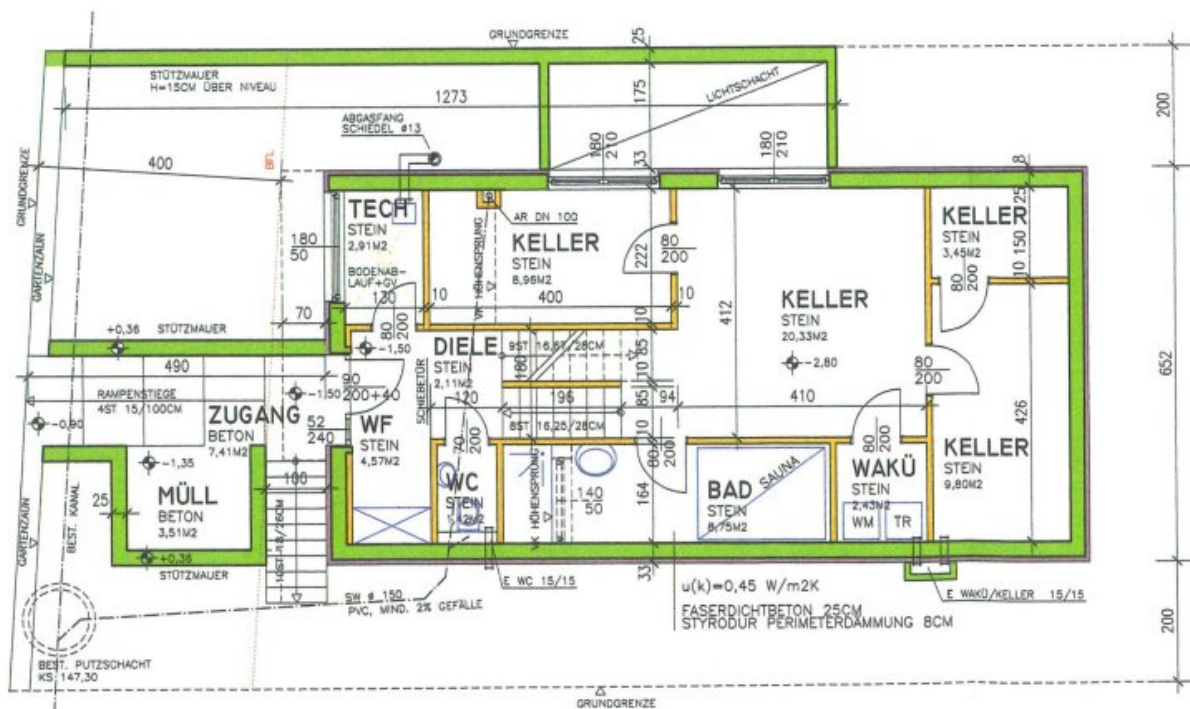




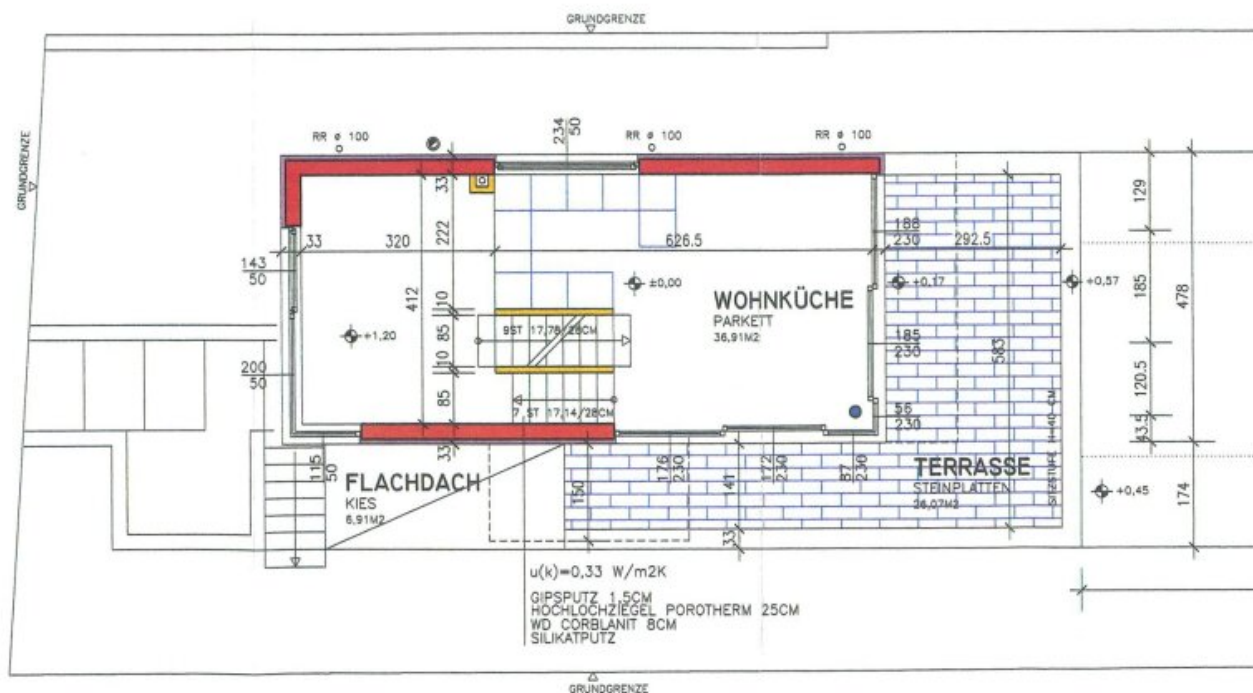




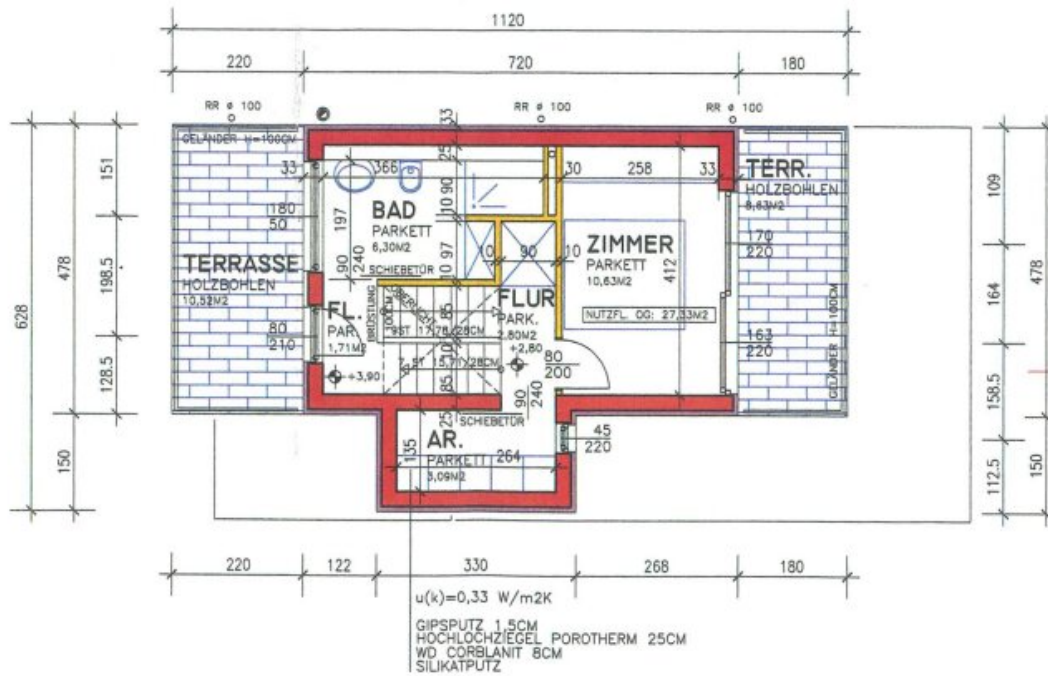




Keller



Erdgeschoß



Obergeschoß

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in der begehrten Kleingartenanlage "Alt-Klampfelberg-Kolonie" vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen auf einzigartige Weise. Das von Architekt DI Gerhard Schmid entworfene Haus wurde 2005 fertiggestellt und bereits 2006 im renommierten Magazin „Schöner Wohnen“ vorgestellt.

Das durchdachte Split-Level-Konzept, großzügige Fensterflächen und lichtdurchflutete Räume schaffen ein offenes Wohngefühl mit spannenden Sichtachsen. Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche mit hochwertiger Kornmüller-Küche und Siemens-Einbaugeräten, die direkt auf die sonnige Südwestterrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit beeindruckendem Schwimmbiotop führt.

Im Obergeschoß erwartet Sie ein ruhiger Privatbereich mit Schlafzimmer, Südwestterrasse mit Gartenblick sowie einer zweiten Terrasse mit herrlichem Panoramablick über Wien. Der Keller bietet neben einem Wellnessbereich mit Tischler-Sauna und Dusche weitere vielseitig nutzbare Räume, darunter ein helles Gästezimmer, eine Waschküche, Technikraum, separates WC und einen stilvollen Weinkeller.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, Alarmanlage und zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails.

Die beliebte Wohnlage verbindet die Ruhe eines naturnahen Umfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und die Buslinie 42A sind rasch erreichbar, während Weinberge und Spazierwege direkt vor der Haustüre zu Erholung im Grünen einladen.

Ein Haus für Menschen, die außergewöhnliche Architektur, höchste Wohnqualität und ein stilvolles Zuhause mit Charakter suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap