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



Objektnummer: 95485

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	124,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34





















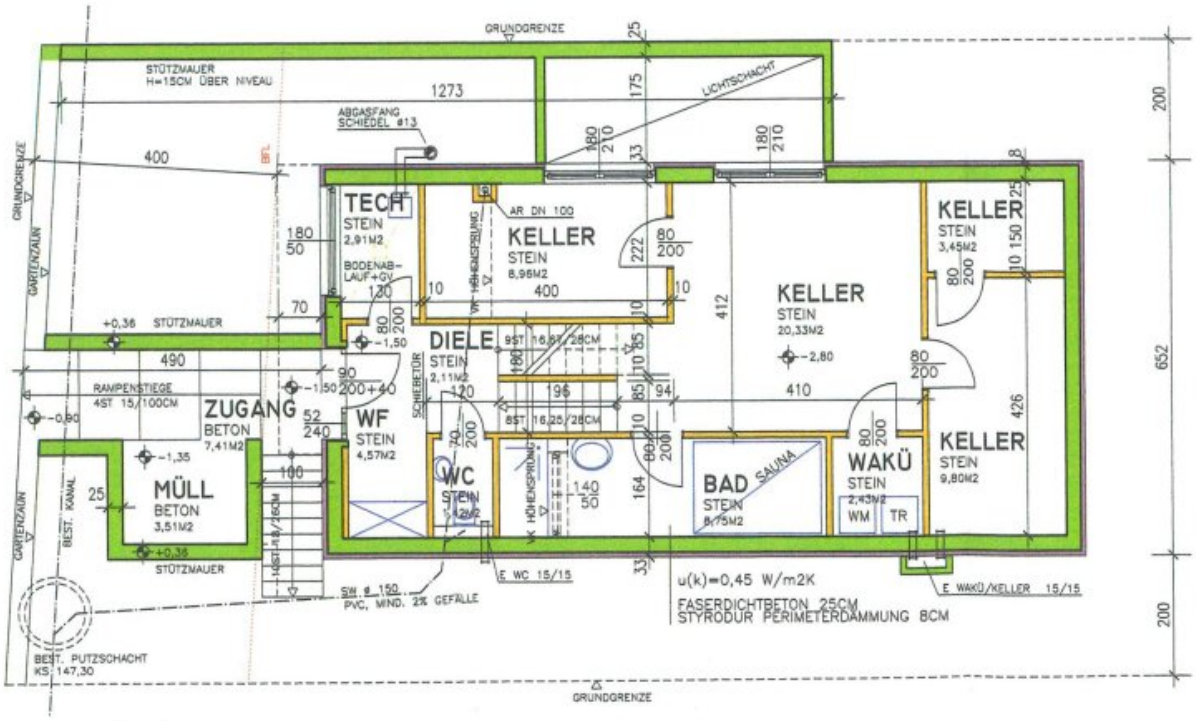




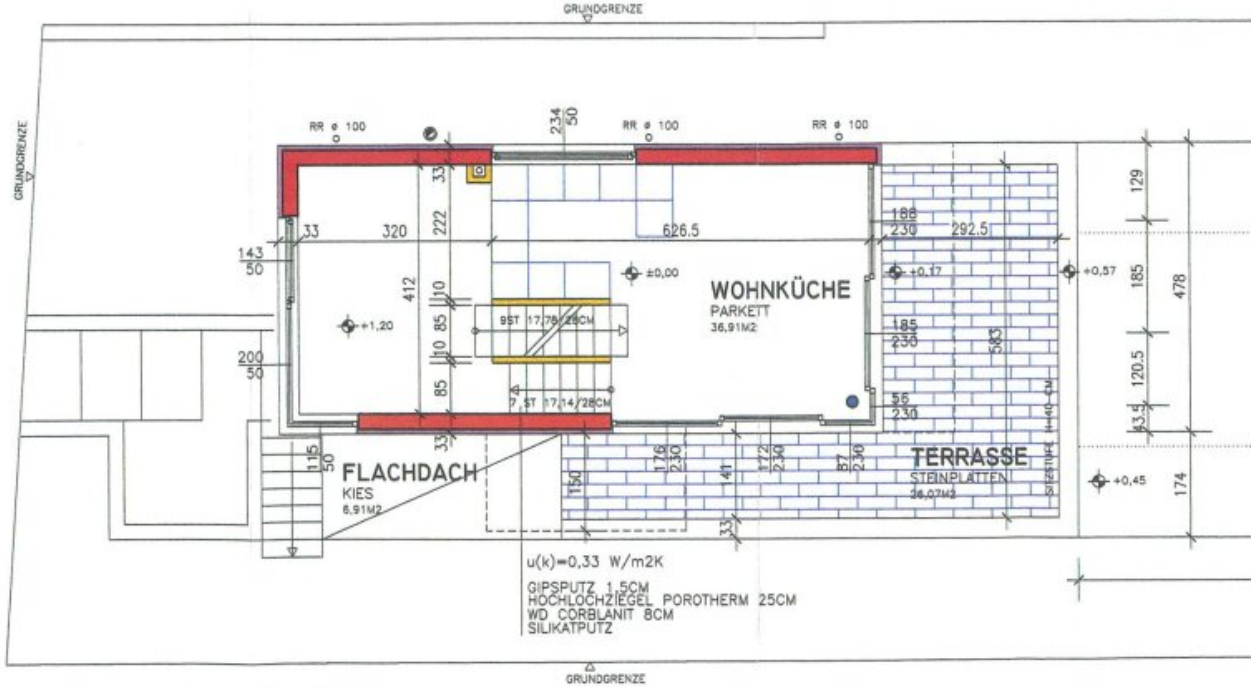




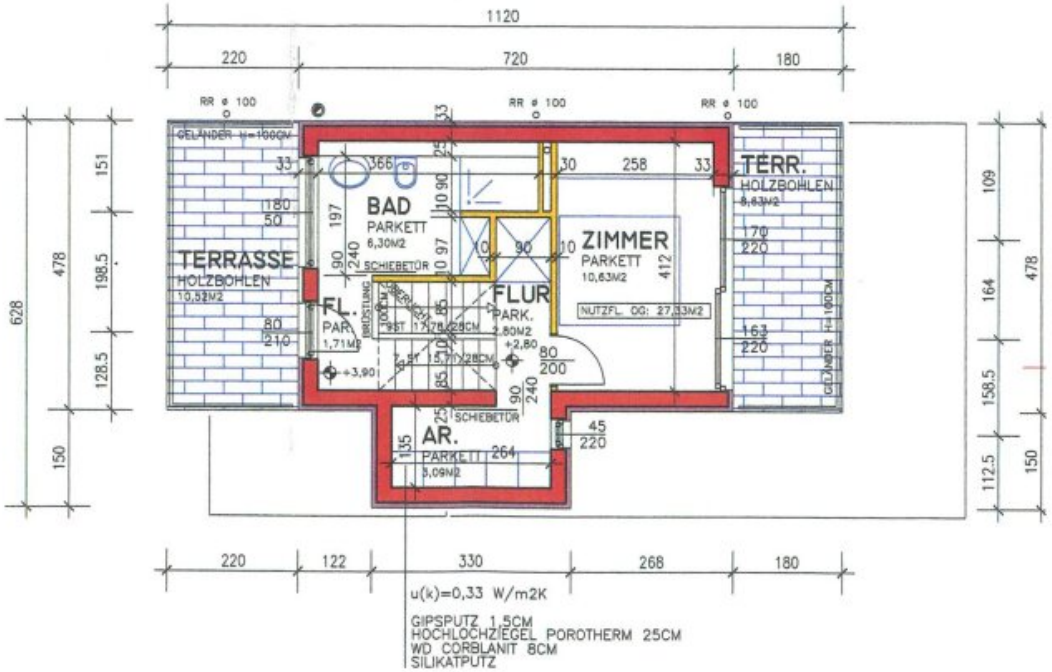




Keller



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. Das Haus ist über den Schönbrunner Graben direkt anfahrbar, die Zufahrt reicht bis zum Gartentor. Vor dem Haus stehen öffentliche Parkplätze entlang der Straße zur Verfügung (Parkpickerl).

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap