

**Ihre Wohndidylle im 14ten! - mit viel Herz renoviertes und
erweitertes Haus mit Außenpool und Sauna**



Objektnummer: 271546418

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	295,00 m²
Nutzfläche:	392,88 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	405,00 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



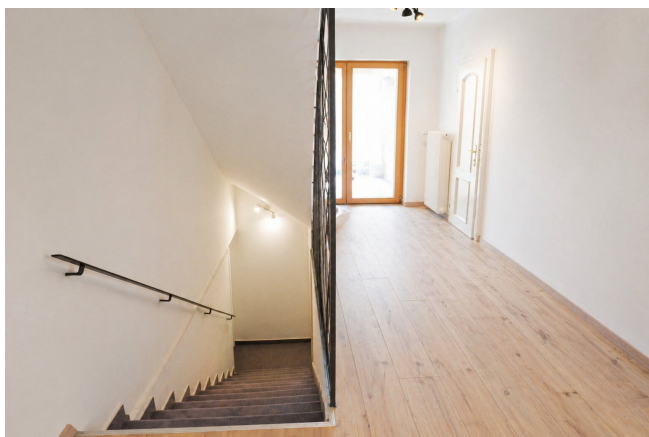
DI Ana Putric

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17 T 10
1010 Wien

T +43 676 4695367











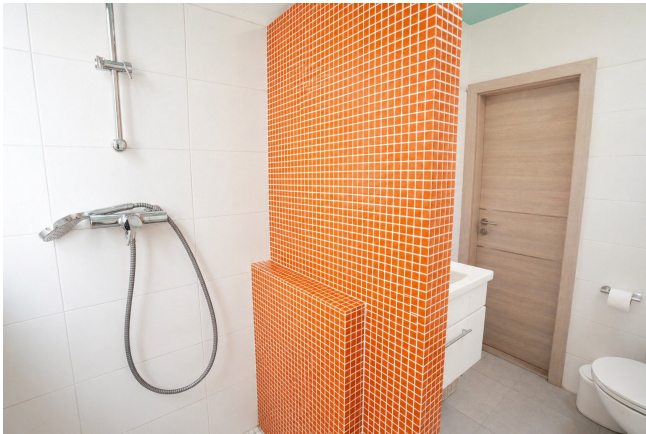






























KELLERGECHOSS halb unterkellert
M 1:100



ERDGESCHOSS
M 1:100



OBERGESCHOSS
M 1:100



DACHGESCHOSS
M 1:100

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser **naturparknahen Gegend im 14. Wiener Bezirk** befindet sich an einer kaum befahrenen Adresse eine großzügige, liebevoll **renovierte Familienvilla mit Außenpool und Sauna**.

Am Rande des Wienerwaldes gelegen, residieren Sie auf rund **393 m² Nutzfläche**, verteilt auf **drei Wohnebenen** und einem **vielseitig nutzbaren Keller mit Wintergarten** und Sauna. Insgesamt stehen Ihnen **acht Zimmer und etwa 295 m² Wohnfläche** (ohne Balkon und Terrasse) zur Verfügung. Mit ihrer **Ausrichtung auf die Berge** des 14. Bezirks bietet die Villa von der Terrasse einen in der Stadt nahezu **einzigartigen grünen Ausblick**.

Durch die sanfte Hanglage vermittelt bereits das Erdgeschoss ein erhebendes Gefühl von Erhabenheit über das Bodenniveau. Diese Villa bietet zudem großzügigen Raum für zwei völlig separat lebende Familien, wodurch sie ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Miteinander schafft.

Zustand:

Das Haus wurde in den 1960er Jahren von einem Baumeister, der auch Eigentümer war, solide erbaut.

Im Jahr 2014 wurde das Gebäude **umfassend renoviert**. Die Umbauarbeiten umfassten folgende **Instandsetzungen**:

- Installations- und Elektroanlagen,
- den Austausch der Fenster gegen hochwertige **Alu-Holz-Fenster mit Dreifachverglasung**
- sowie den **Ausbau des Dachgeschosses**, das nun einen flexiblen Grundriss bietet.

Lage:

Das Haus ist nur 25 Minuten vom Stadtzentrum entfernt und hervorragend an das

Verkehrsnetz angebunden (Hütteldorf). Neben der städtischen Bequemlichkeit liegt auch die Natur in unmittelbarer Nähe, da der Wienerwald gleich "um die Ecke" beginnt.

Highlights der Immobilie:

- Großzügige, ausgebaut **Villa mit 4 Etagen**
- Ca. **393 m² Nutzfläche** auf einem Grundstück von **540 m²**
- **Großer, gepflegter Garten (ca. 405 m²)** mit neu installiertem Außenpool
- **Exklusive Wellness-Ausstattung:** Sauna, Dusche & WC
- **Wintergarten mit direktem Gartenzugang** – ideal als zukünftige Küche nutzbar
- Durchdachte Raumaufteilung mit Wohnen im **erhöhten Erdgeschoss und Obergeschossen**
- Teilunterkellert, dennoch **optimal genutzte Flächen** (Wintergarten, **Abstellräume mit Fenster**)
- Ruhige Lage im **14. Wiener Bezirk (Penzing)**
- **Außenpool**
- **Wienerwald** in 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- **Garage**
- **Alu-Holz Fenster; 3-fach-verglast**

- zwei Kamine und ein weiterer Anschluss

Raumaufteilung:

EG:

- Vorraum
- Gang
- Bad
- Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer
- Terrasse

Obergeschoss:

- Gang

- Bad
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Terrasse

Dachgeschoss:

- offener Raum (Schlafen, Wohnen, Umkleide)
- Bad

Kellergeschoss:

- Wintergarten mit vorhandenen Küchenanschlüssen (zB als Sommerküche benutzbar)
- WC
- Waschküche

- Sauna
- Keller 1
- Keller 2
- Keller 3
- Garage
- Parkplatz

*** Die Liegenschaft ist derzeit noch bewohnt und möbliert. Das dargestellte Mobiliar dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumverhältnisse und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!

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 <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap