

**Außergewöhnliches Ziegel-Architektenhaus | 330 m²
Nutzfläche | 883 m² Eckgrundstück | Doppelgarage |
Wolfersberg**



Objektnummer: 551

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Abraham-a-Sancta-Clara-Straße 14
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	331,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	131,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,82
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13























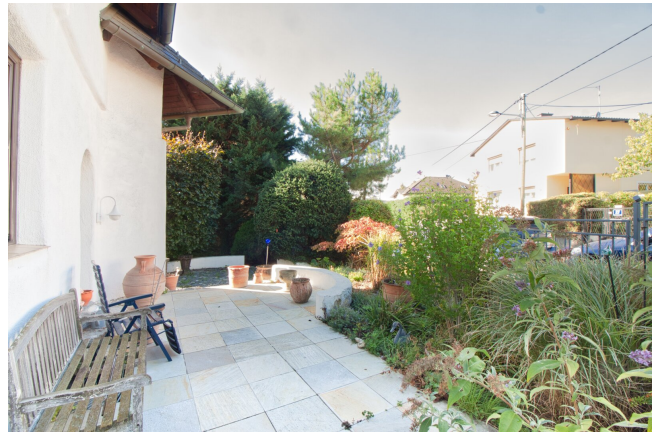


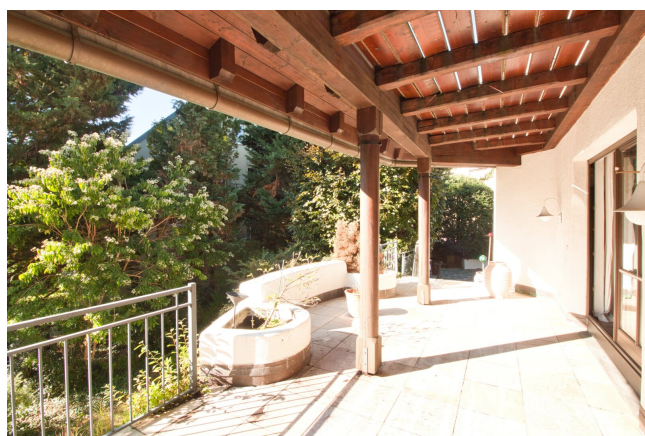










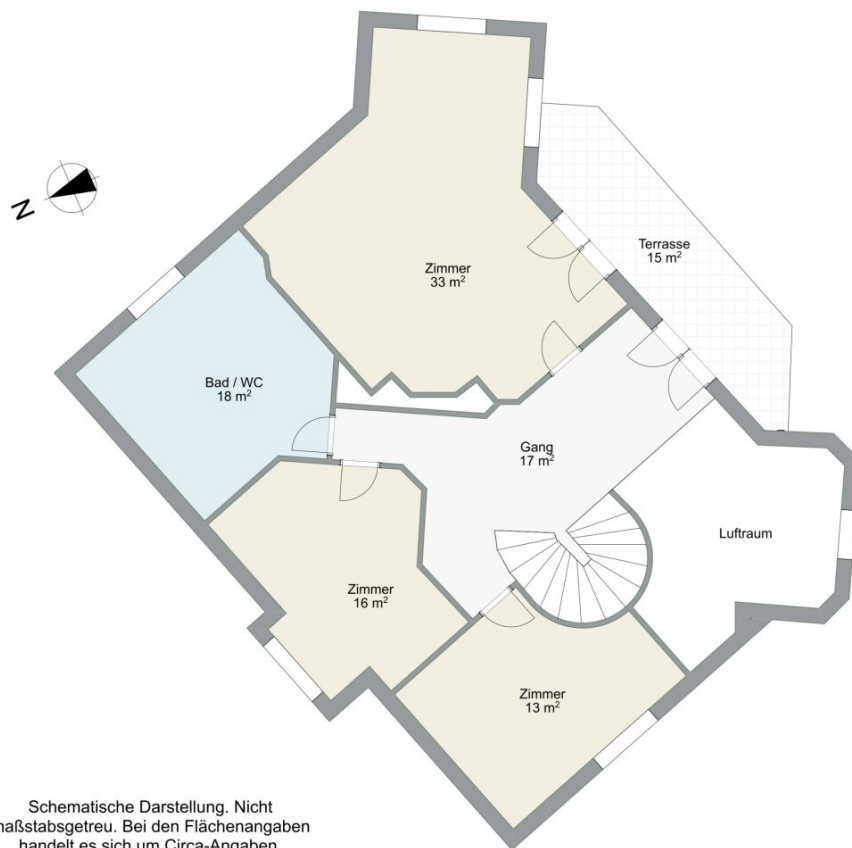






Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Erdgeschoß



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Obergeschoß



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

ENTWURF

Obergeschoß



Kellergeschoß

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet exklusiv folgendes Haus zum KAUF an:

1995 erbautes Ziegel-Architektenhaus auf 883 m² großem Grundstück mit 330 m² Nutzfläche mit Keller & Doppelgarage am wunderschönen Wolfersberg

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in diesem außergewöhnlichen **Architektenhaus am Wolfersberg!** Hier erwartet Sie ein Zuhause, das sich bewusst von klassischen Grundrissen abhebt. Unterschiedliche Ebenen, sanfte Rundungen, großzügige Raumzonen und ein beeindruckender Luftraum verleihen dem Haus seinen ganz eigenen Charakter und schaffen eine besondere räumliche Großzügigkeit.

Auf drei Ebenen eröffnet sich viel Raum für **Wohnen, Arbeiten, Rückzug und Familienleben.** Ein Haus mit eigenständiger Architektur, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen Garten – und damit eine Immobilie, die man nicht jeden Tag findet.

FACTBOX

- ca. 883 m² großes Eckgrundstück
- ca. 102 m² Erdgeschoss plus 36 m² Doppelgarage
- ca. 97 m² Obergeschoss
- ca. 131 m² Keller auf Gartenniveau
- Baujahr 1995
- Ziegelhaus in hochwertiger Bauweise
- Gasheizung

- Doppelgarage
- außergewöhnlicher Baustil mit hohem Wohlfühlfaktor

Gerne stehen wir Ihnen mit möglichen Umplanungsvorschlägen zur Verfügung.

ÜBER DAS HAUS

Dieses besondere **Einfamilienhaus** befindet sich in **ruhiger Lage am Wolfersberg** im 14. Wiener Gemeindebezirk. Auf drei Ebenen bietet es rund **330 m² Nutzfläche** auf einem knapp **900 m² großen Eckgrundstück**, umgeben von einem begrünten Garten.

Begleiten Sie uns auf einem kleinen Rundgang:

ERDGESCHOSS:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen **Eingangsbereich**, der alle Räumlichkeiten dieser Ebene zentral erschließt. Linker Hand befinden sich ein **separates WC mit Handwaschbecken und Fenster** sowie ein **Abstellraum**.

Geradeaus öffnet sich der über **60 m² große Wohn- und Essbereich**, der zweifellos zu den Highlights des Hauses zählt. Die offene Raumgestaltung, unterschiedliche Ebenen und der **Luftraum über dem Essplatz** schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und verleihen dem Bereich zusätzliche Weite.

Ein **Kamin** sorgt in den kühleren Monaten für eine angenehme Atmosphäre. Besonders praktisch: Er kann diskret vom Vorraum aus befeuert werden.

Vorgelagert befindet sich die großzügige **Terrasse**, die direkt in den Garten übergeht. Die **separat angeordnete Küche** ist vollständig ausgestattet und verfügt über eine unmittelbar angrenzende **Speis**.

Der begrünte, großzügige **Garten** erstreckt sich rund um das Haus und bietet unterschiedliche, gemütliche Bereiche zum Sitzen, Entspannen und Garteln. Eine **Doppelgarage** ergänzt das großzügige Platzangebot.

OBERGESCHOSS:

Über die **Stiege** gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein großer **Vorraum** erschließt die Räume dieser Ebene zentral.

Aktuell befinden sich hier **3 große Zimmer** mit ca. 13, 16 und 33 m². Der großzügige Grundriss eröffnet auch die Möglichkeit, die Raumaufteilung anzupassen und bei Bedarf bis zu **5 Zimmer** zu schaffen. Einen entsprechenden **Planvorschlag** haben wir für Sie vorbereitet bzw. stehen wir hier auch gerne beratend zur Seite.

Eine ca. **15 m² große Terrasse** erweitert auch diese Wohnebene ins Freie. Die bestehende Holzkonstruktion der Terrasse bedarf jedoch aktuell einer Überprüfung bzw. Sanierung.

Das großzügige **Badezimmer** verfügt über **Badewanne, Dusche, zwei Waschtische, Bidet und WC**.

KELLERGECHOSS:

Die Bezeichnung „Kellergeschoß“ wird dieser Ebene kaum gerecht: Auf rund **131 m²** finden sich zahlreiche, vielseitig nutzbare Räume, die weit über klassischen Stauraum hinausgehen.

Insgesamt stehen hier **zehn Räume** zur Verfügung, darunter **Abstell- und Lagerräume**, teilweise mit direktem Zugang vom Garten, eine **Waschküche**, ein **Technikraum**, ein **WC**, eine **Sauna mit großzügiger offener Dusche** sowie ein professionell ausgeführter **Weinkeller**.

Eine kleine **Terrasse mit Außendusche** schafft auch auf dieser Ebene einen direkten Bezug zum Garten. Durch zahlreiche Fenster und die Ausnutzung der leichten **Hanglage** präsentiert sich das Kellergeschoss hell und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

ZUR LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Haus befindet sich in **ruhiger Lage am Wolfersberg**, in der Abraham-a-Sancta-Clara-Straße, und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an das Wiener Stadtgebiet.

Die **Buslinie 49A** ist in nur 3 Gehminuten erreichbar und bringt Sie direkt zum **Bahnhof Hütteldorf** mit Anschluss an die **U4 sowie zahlreiche weitere Bus- und Bahnverbindungen**. Auch die **S-Bahn-Station Wolf in der Au** liegt nur rund 700 Meter oder 7 Gehminuten entfernt und bietet mit der **S50** eine schnelle Verbindung über Hütteldorf weiter in Richtung Westbahnhof.

Mit dem Auto erreichen Sie sowohl **Wien Hütteldorf** als auch die **Auffahrt zur Westautobahn** in kurzer Zeit. Gleichzeitig genießen Sie am Wolfersberg die Nähe zu weitläufigen Grünräumen und zahlreichen Möglichkeiten zum **Spazieren, Radfahren und Erholen**.

Auch die **Nahversorgung** ist gut gewährleistet: Supermarkt, Trafik und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Für ein erweitertes Shopping- und Gastronomieangebot ist das **Auhof Center** rasch erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.650m
Apotheke <975m
Klinik <3.475m
Krankenhaus <2.475m

Kinder & Schulen

Schule <625m
Kindergarten <1.125m
Universität <950m
Höhere Schule <5.950m

Nahversorgung

Supermarkt <550m
Bäckerei <1.175m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.425m

Bank <1.425m
Post <1.625m
Polizei <1.425m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <1.950m
Straßenbahn <1.475m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <1.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap