

Gemütliches Einfamilienhaus - Lebensqualität mit Garten, Pool, Pavillon - Top Infrastruktur



Haus mit Garten

Objektnummer: 1801/128

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1937
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,70
Kaufpreis:	778.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

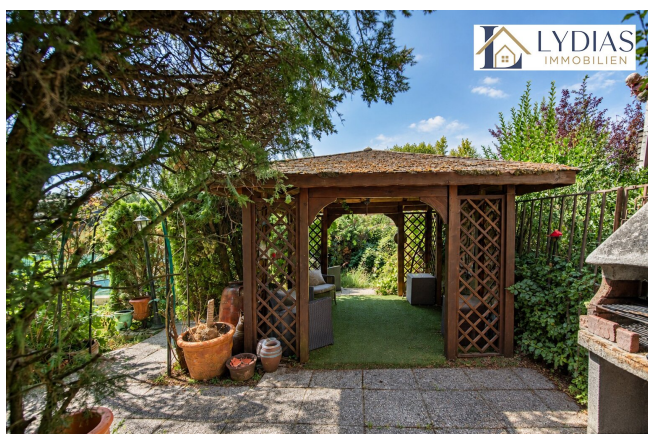
Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

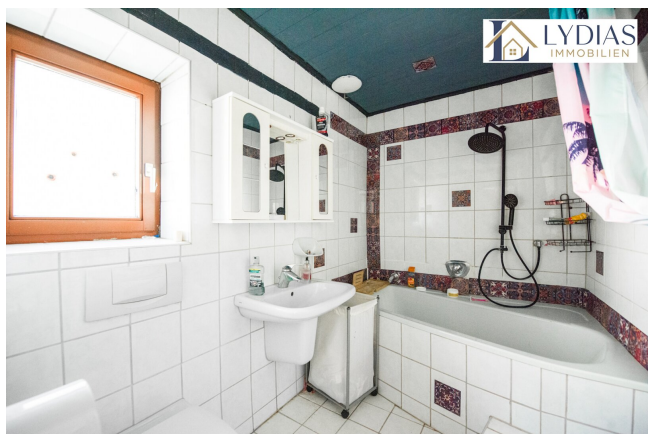
T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



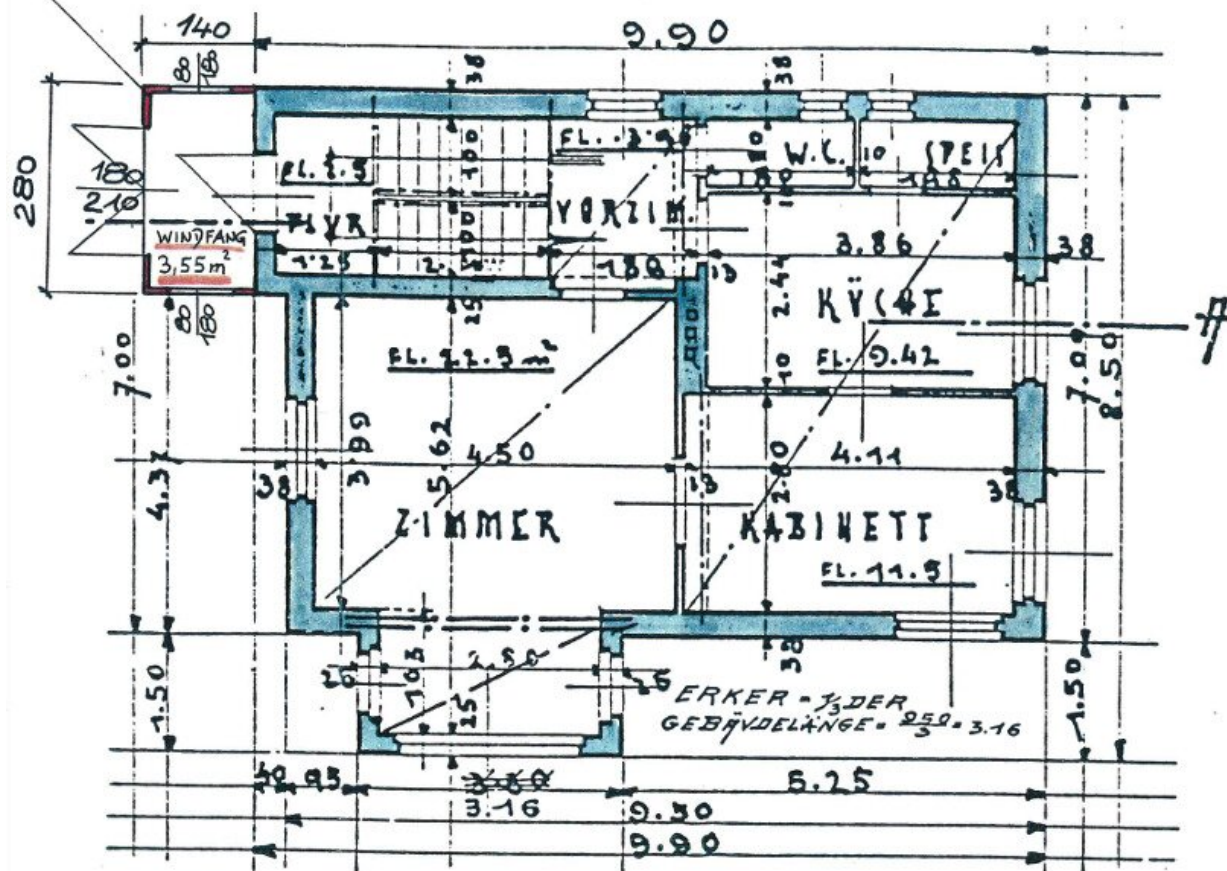




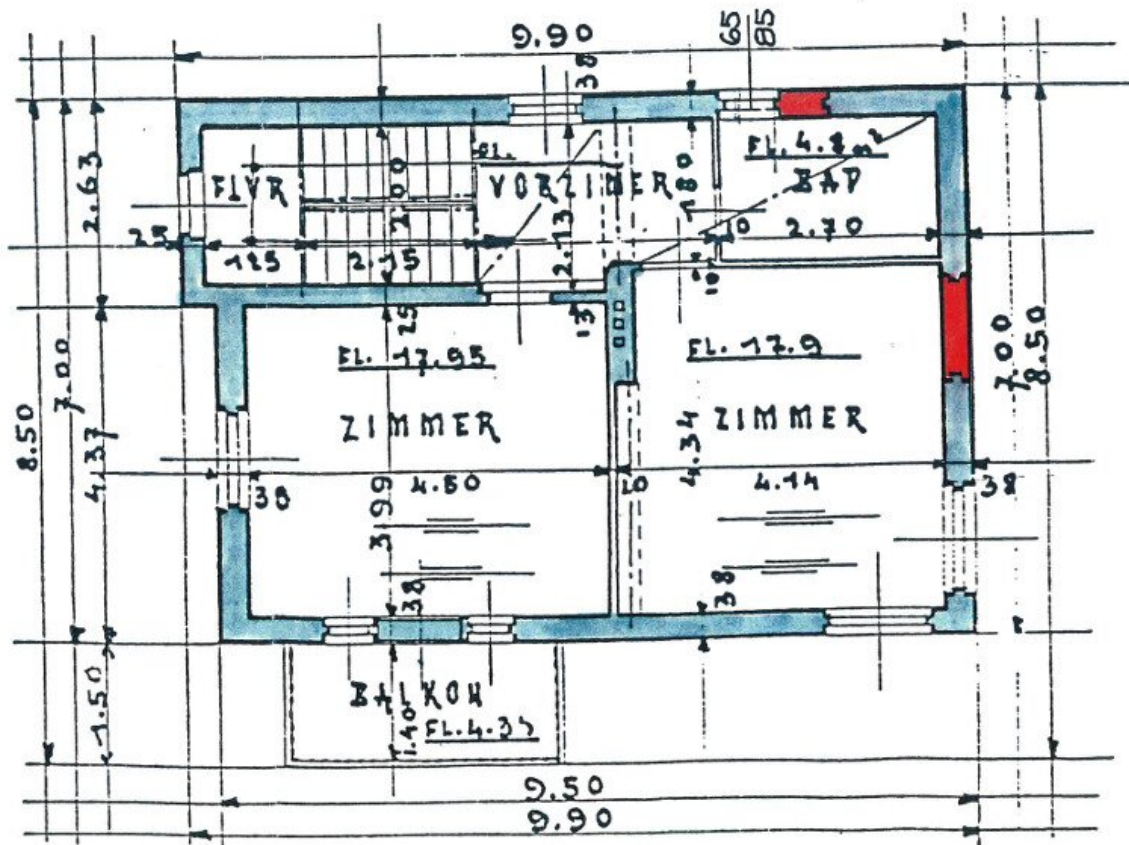


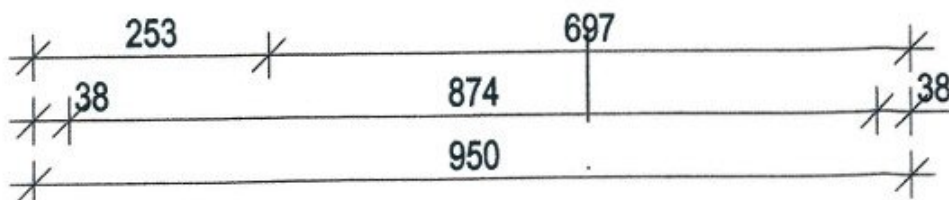
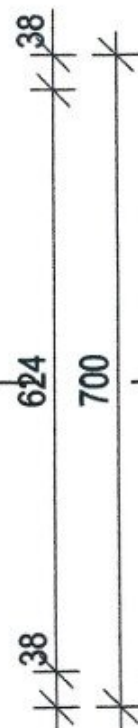
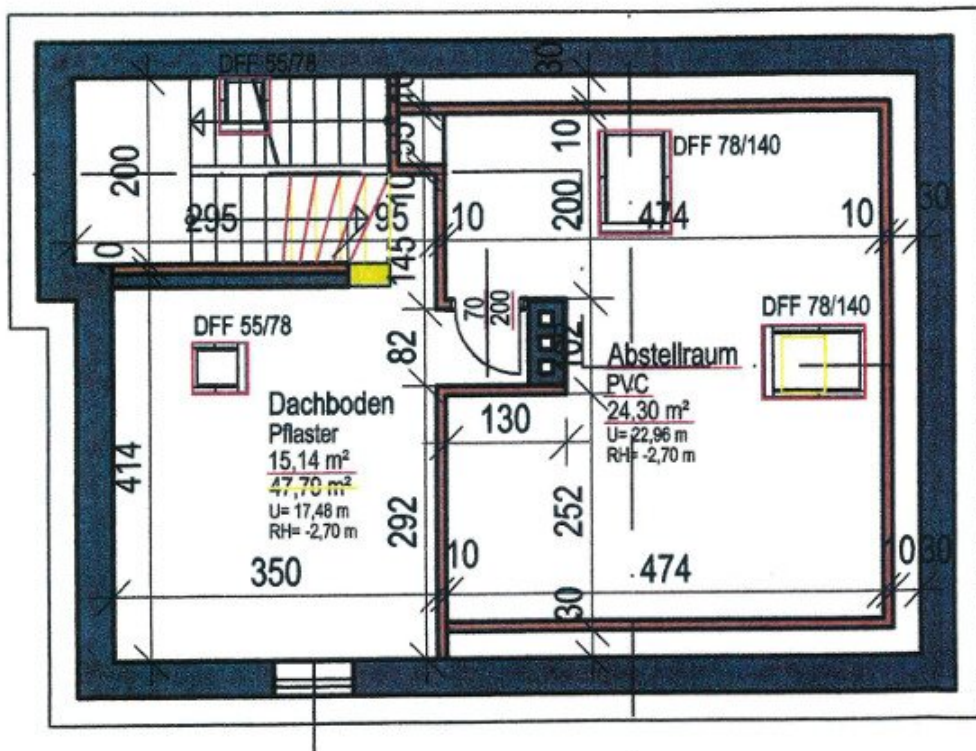
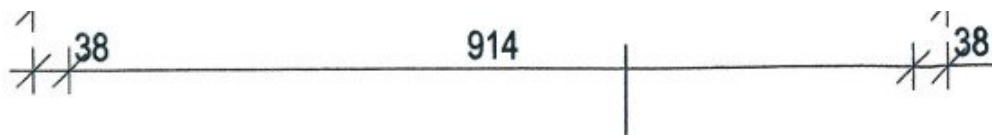


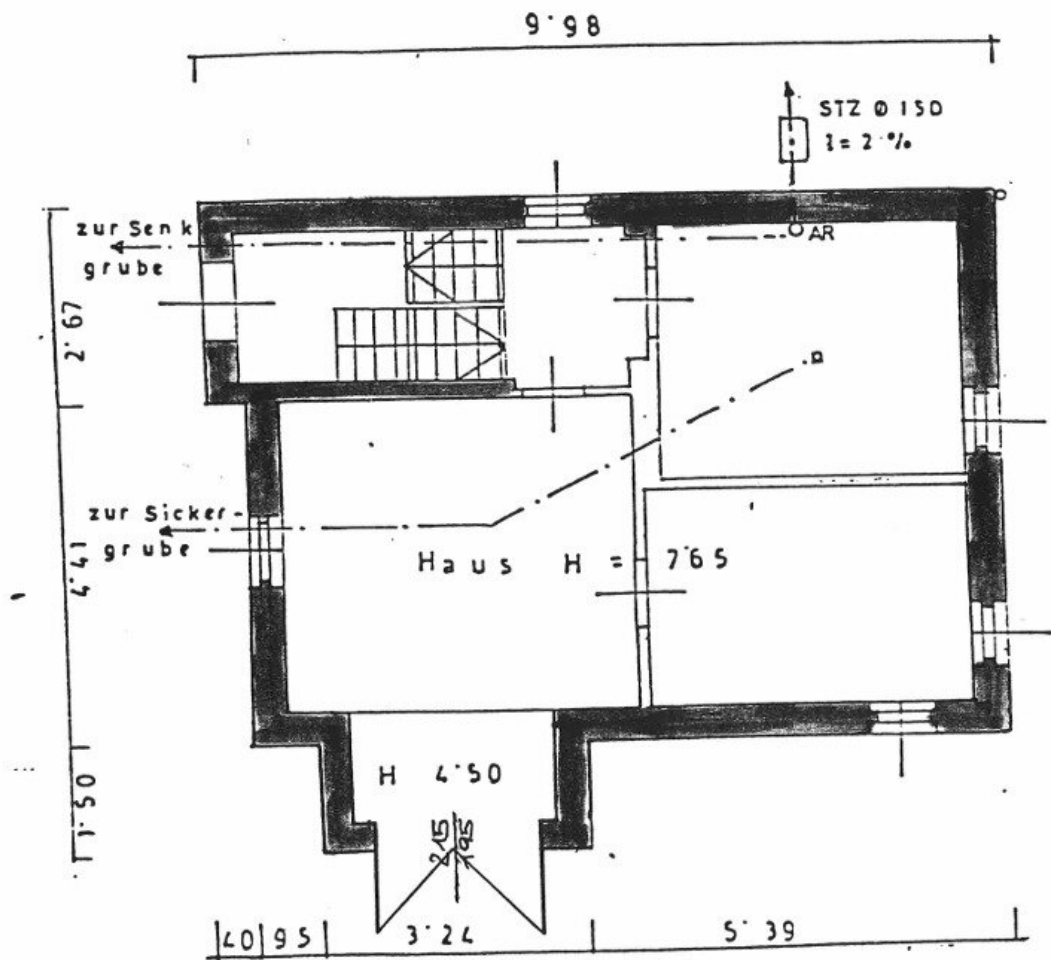
LINKERZIEGEL 6,5cm



ERDGESCHOSS







Objektbeschreibung

Mitten in Penzing und dennoch umgeben von Grün wartet ein Haus, das weit mehr bietet als nur vier Wände: einen Ort zum Leben, Genießen und Wohlfühlen.

Das **freistehende Einfamilienhaus** liegt in einer angenehmen Einfamilienhaus-Nachbarschaft auf einem ca. **380 m² großen Grundstück** und bietet rund **115 m² Nutzfläche**.

Besonders hervorzuheben ist der Blick in den Garten: sonnig, eben und liebevoll gestaltet – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt. Der **Pool** sorgt an warmen Sommertagen für Abkühlung, während der **Gartenpavillon aus Holz** zum gemütlichen Verweilen auf der Terrasse einlädt. Ein Biotop, schöne Bepflanzung und ertragreiche Obstbäume verleihen dem Garten seinen ganz besonderen Charme. Wenn der Tag langsam ausklingt, lässt sich die Sonne im **südwestlich ausgerichteten Garten** noch richtig genießen – ein geschützter Platz, an dem man den Abend genießen kann.

Auch im Inneren präsentiert sich das Haus ausgesprochen wohnlich und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche sowie ein separates WC. Ein **großzügiges Panoramafenster** sorgt im Wohnzimmer für ein helles, freundliches Ambiente. Die vom Tischler maßgefertigte, massive Bauernstube sowie der **Kachelofen im Esszimmer** verleihen dem Raum traditionellen Charme und eine besonders behagliche Atmosphäre. Die maßgefertigte Einbauküche mit angrenzendem Speis fügt sich praktisch und harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Eines davon verfügt über einen **Balkon mit rund 4m²** und bietet damit einen zusätzlichen privaten Freiraum.

Stilvolle Parkettböden unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses.

Im Dachgeschoss wurden **zwei weitere Räume ausgebaut**, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten und das großzügige Raumangebot des Hauses abrunden.

Raumaufteilung

Die Wohn- und Nebenflächen verteilen sich auf vier Ebenen und bieten eine praktische Trennung von Wohnen, Schlafen, Stauraum und Haustechnik.

Erdgeschoss

- Windfang
- Ausgang zum Garten mit Terrasse und Pool
- Vorraum
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche mit Speis
- separates WC

Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer 1 mit Balkon ca. 4 qm
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Dachgeschoss

- Vorraum
- 2 ausgebaute Räume

Kellergeschoss

- 1. Raum: Heizraum mit Gas-Zentralheizung und Warmwasserspeicher
- 2. Raum: Wirtschafts- und Hobbybereich
- integrierte Garage

Der Keller bietet neben dem Wirtschaftsbereich Platz für Waschmaschine und Trockner sowie Hobby, Werkzeug, Vorräte und Haustechnik. Die integrierte Garage eignet sich insbesondere

aufgrund der Größe für Fahrräder und Motorräder.

Ausstattung & durchgeführte Renovierungsarbeiten

Das Haus wurde in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und im Laufe der Jahre in wesentlichen Bereichen erneuert bzw. modernisiert.

Besonders hervorzuheben sind die bereits vorgenommenen Arbeiten:

-**Wasserleitungen und Ablaufrohre** erneuert ca. 1998

-**elektrische Anlage** erneuert ca. 2000

-**Vollwärmeschutzfassade**, erneuert 2012

-Balkon 2012 mit **neuem Estrich und neuer Einfassung**

-**Dacheindeckung mit Bramac „Markant“ Dachsteinen**, erneuert 2013

-neue **Velux-Dachflächenfenster** 2013

-neue Kamineinfassungen und Verblechungen 2013

-neue Blitzschutzanlage 2013

Beheizt wird das Haus mittels **Vaillant Gaszentralheizung**; ein 120-Liter-Warmwasserspeicher ist ebenfalls vorhanden.

Im Außenbereich erwarten die neuen Eigentümer ein gepflegter Garten mit **Pool, Gartenpavillon aus Holz, Terrasse, Biotop, gemauertem Griller sowie Obstbäumen und weiterer Bepflanzung** – ein Außenbereich mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Besonders praktisch: Das Haus ist rundum begehbar.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im **14. Wiener Gemeindebezirk Penzing** in einem von Einfamilienhäusern geprägten Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die notwendige Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Bank, Trafik, Bäckerei, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso im Umfeld wie Kindergarten, Volksschule und Spielplatz. Auch das Auhof Center ist mit dem Auto gut erreichbar.

Die **Straßenbahnlinien 46, 52 und die Buslinie 47A** sind in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Die

Station U4-Hütteldorf ist in ca. 18 Gehminuten erreichbar.

Aktuell Linie 46 (baustellenbedingt), künftig wieder Linie 49.

Damit verbindet die Lage zwei Qualitäten, die in Wien besonders gefragt sind: **ein eigenes Haus mit Garten und viel Grün – kombiniert mit urbaner Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.**

Ein **freistehendes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Pool** schafft mitten in **Penzing** einen besonderen Rückzugsort, an dem urbanes Leben und entspannte Wohnqualität harmonisch zusammenfinden.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap