

Wohnen wie in einem Resort am Wienerwald I Garten I unverbaubarer Waldblick I Ruhe I Pool & Sauna



Wohnküche - mögliche Gestaltung KI generiert

Objektnummer: 6451/179

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m ²
Keller:	3,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	417,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

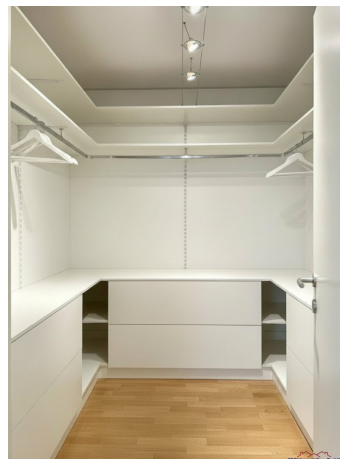
Ihr Ansprechpartner



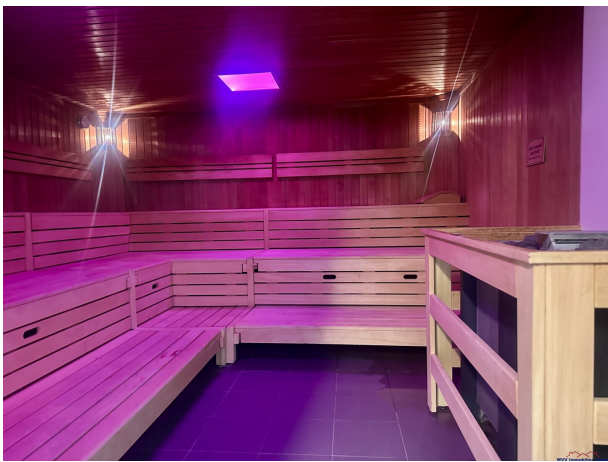
Kristian ZIMMERMANN

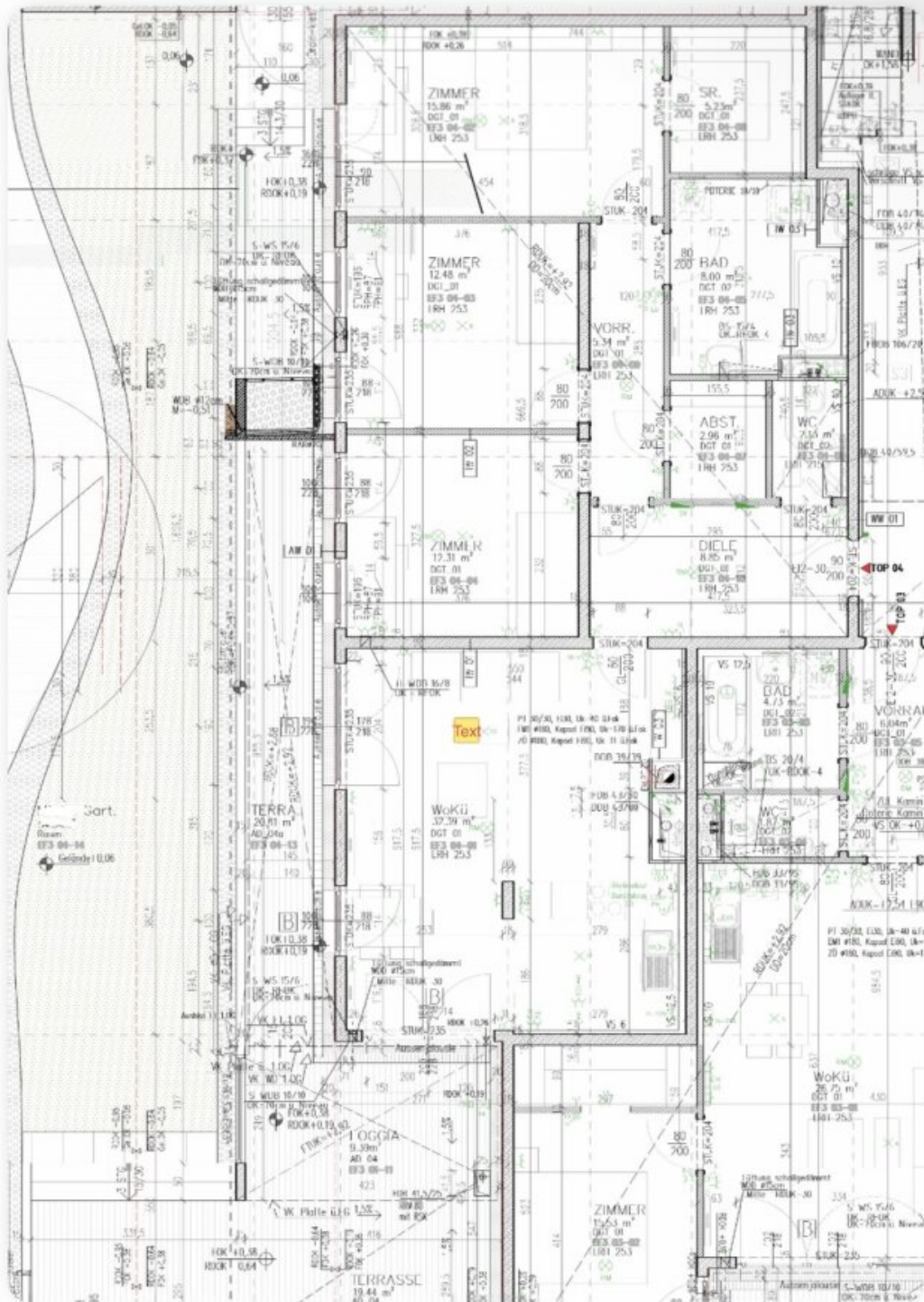












Objektbeschreibung

**Ein außergewöhnliches Zuhause am Wienerwald –
4-Zimmer-Terrassenwohnung mit rund 70 m² Garten sowie
rund 51 m² privaten Außenflächen & unverbaubarem Blick
ins Grüne.**

Es gibt Wohnungen, die gut geschnitten sind. Und es gibt Wohnungen, deren
besondere Kombination aus Lage, Freiraum und Wohnqualität sie zu etwas
Besonderem macht.

Diese Wohnung gehört zur zweiten Kategorie.

Denn hier treffen rund **106 m² hochwertig ausgestattete Wohnfläche** und ein
unverbaubarer Blick in den Wienerwald auf ein außergewöhnliches Freizeitangebot direkt in
der Wohnanlage.

Hallenbad, Sauna, Turnhalle, Sportplatz sowie Spiel- und Freizeiträume.

Und gleichzeitig: **Ruhe, Grün und Natur direkt vor der eigenen Terrasse.**

Das ist keine klassische Stadtwohnung mit Balkon.

**Es ist ein privates Zuhause mit ungewöhnlich viel Freiraum und einer Wohnqualität, die
in Wien nur selten zu finden ist.**

Ein Stück Wienerwald gehört hier zum täglichen Leben.

Schon beim Betreten der Wohnung wird deutlich, was diese Immobilie besonders macht:

Die **Südwest-Ausrichtung**, die bodentiefen Fenster und die großzügigen Außenflächen
schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnen und Natur.

Die **privaten Außenflächen** verteilen sich auf eine großzügige Terrasse, zwei Loggien und
einen Balkon.

Dazu kommt ein **eigener Garten**.

Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine großzügige Lounge, Sonnenliegen und einen großen Esstisch. Der Garten schafft Raum für Blumen, Obstbäume oder ein eigenes Hochbeet.

Und vor allem:

Der Blick bleibt frei.

Das Grundstück grenzt an das Naturschutzgebiet Wienerwald. Statt gegenüberliegender Häuser blickt man ins Grüne.

Morgens Vogelgesang statt Straßenlärm.

Nachmittags Sonne auf der Terrasse.

Abends ein Glas Wein im eigenen Garten.

Diese Qualität lässt sich nicht nachträglich schaffen – **sie ist Teil der Lage.**

Privates Zuhause trifft auf Resort-Qualität

Was diese Immobilie zusätzlich von einer klassischen Wohnung unterscheidet, befindet sich direkt im Haus.

Den Bewohnern steht eine außergewöhnliche Infrastruktur zur Verfügung:

25-Meter-Hallenbad

Für die morgendliche Schwimmrunde oder eine Abkühlung am Abend.

Sauna mit Ruheraum

Entspannung, ohne das eigene Zuhause verlassen zu müssen.

Turnhalle & Sportplatz

Für Sport, Bewegung und aktive Freizeit.

Kinderspielraum

Für Familien eine praktische Erweiterung des eigenen Wohnraums.

Party- und Hobbyraum

Für Feiern, private Veranstaltungen, Tanzabende oder Musikproben.

Großzügige Außenanlagen am Waldrand

Für Kinder, Sport und Erholung mitten im Grünen.

Die Nutzung dieser Einrichtungen ist über die laufenden Kosten der Wohnanlage inkludiert.

Damit entsteht eine Wohnqualität, die eher an ein privates Resort erinnert, als an eine klassische Wohnhausanlage.

Und genau darin liegt ein wesentlicher Teil des besonderen Wertes dieser Immobilie:

Man besitzt nicht nur eine Wohnung – Freizeit und Erholung ist unmittelbar in den Alltag integriert.

Innen: hochwertig, großzügig und individuell

Auch im Inneren setzt sich der besondere Charakter fort.

Die Wohnung verfügt über eine **hochwertige italienische Designerküche mit Markengeräten**, Eichenparkett und maßgefertigten Tischlereinbauten.

Das Badezimmer wurde bewusst hochwertig gestaltet:

- freistehende Mineralgussbadewanne
- Doppelwaschbecken
- großzügige Walk-in-Dusche
- elektrische Fußbodenheizung

- Handtuchtrockner
- großformatige Feinsteinzeugfliesen

Der vorhandene **Kaminanschluss** ist bereits mit Befund ausgestattet.

Außenjalousien, bodentiefe Fenster und die Südwest-Ausrichtung ergänzen die Ausstattung.

Ein Grundriss, der Privatsphäre schafft

Mit rund **106 m² Wohnfläche und 4 Zimmern** bietet die Wohnung viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen.

Besonders gelungen ist die räumliche Trennung:

Der vordere Bereich eignet sich für das gemeinsame Leben und den Empfang von Gästen.

Der hintere Bereich bildet einen **privaten Rückzugsbereich**, der bei Bedarf durch eine zusätzliche Tür vollständig abgetrennt werden kann.

Damit lässt sich die Wohnung flexibel als Familienwohnung, mit separatem Homeoffice, Gästezimmer oder eigenständigem Eltern-/Kinderbereich nutzen.

Wohnen im Grünen – ohne auf Wien zu verzichten

Die besondere Qualität dieser Wohnung liegt auch in ihrem Standort:

Wienerwald und Naturschutzgebiet direkt vor der Tür – Auhofcenter und städtische Infrastruktur gleichzeitig in unmittelbarer Reichweite.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Ebenso bestehen gute Verbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Bahnhöfen und Autobahn.

So entsteht eine Kombination, die viele Käufer suchen, aber nur selten finden:

Natur und Ruhe – ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Sommer im Grünen statt Hitze in der Stadt

Die hochwertige Dämmung des Hauses und die unmittelbare Lage am Wienerwald sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Die natürliche nächtliche Abkühlung durch die Lage am Waldrand trägt dazu bei, dass die Wohnung auch an heißen Sommertagen angenehm bleibt.

Eine Klimaanlage ist daher nicht erforderlich.

Weitere Ausstattung

- Kellerabteil
- Aufzug
- mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tiefgaragenabstellplatz zusätzlich erwerbbar oder anmietbar
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner

Kosten

Kaufpreis: € 799.000,--

Monatliche Vorschreibung Wohnung:

- Betriebskosten inkl. Hausverwaltung und USt.: **€ 417,16**
- Rücklage: **€ 160,86**
- Gesamt: **€ 578,02**

Strom, Kalt- und Warmwasser sowie Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet.

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per **31.12.2025 € 629.513,54.**

Was diese Immobilie besonders macht

rund 106 m² Wohnfläche

4 Zimmer

rund 51 m² private Außenflächen

rund 70 m² eigener Garten

unverbaubarer Wienerwaldblick

Südwest-Ausrichtung

bodentiefe Fenster

hochwertige italienische Designerküche

hochwertiges Bad

Maßanfertigungen vom Tischler

Eichenparkett

Kaminanschluss

und dazu:

25-m-Hallenbad

Sauna

Turnhalle

Sportplatz

Kinderspielraum

Party-/Hobbyraum

großzügige Grün- und Außenanlagen

Nicht einfach eine Wohnung. Ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit Freizeit- und Wellnessinfrastruktur, die direkt zum Zuhause gehört.

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap