Sanierungsprojekt / Doppelhaushälfte am Wienerwald - Garten, Indoorpool, Sauna, Garage -1170 Wien



AI generated_modernes Traumhaus

Objektnummer: 1662/3212

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	108,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	176,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 281,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,65
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	42,00 €
Sonstige Kosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Sophie Cogorno

REMAX 4You
Hernalser Hauptstrasse 39








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX














RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

GUTSCHEIN

Kostenloser
Marktwert-Check
für Ihre Immobilie.

Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

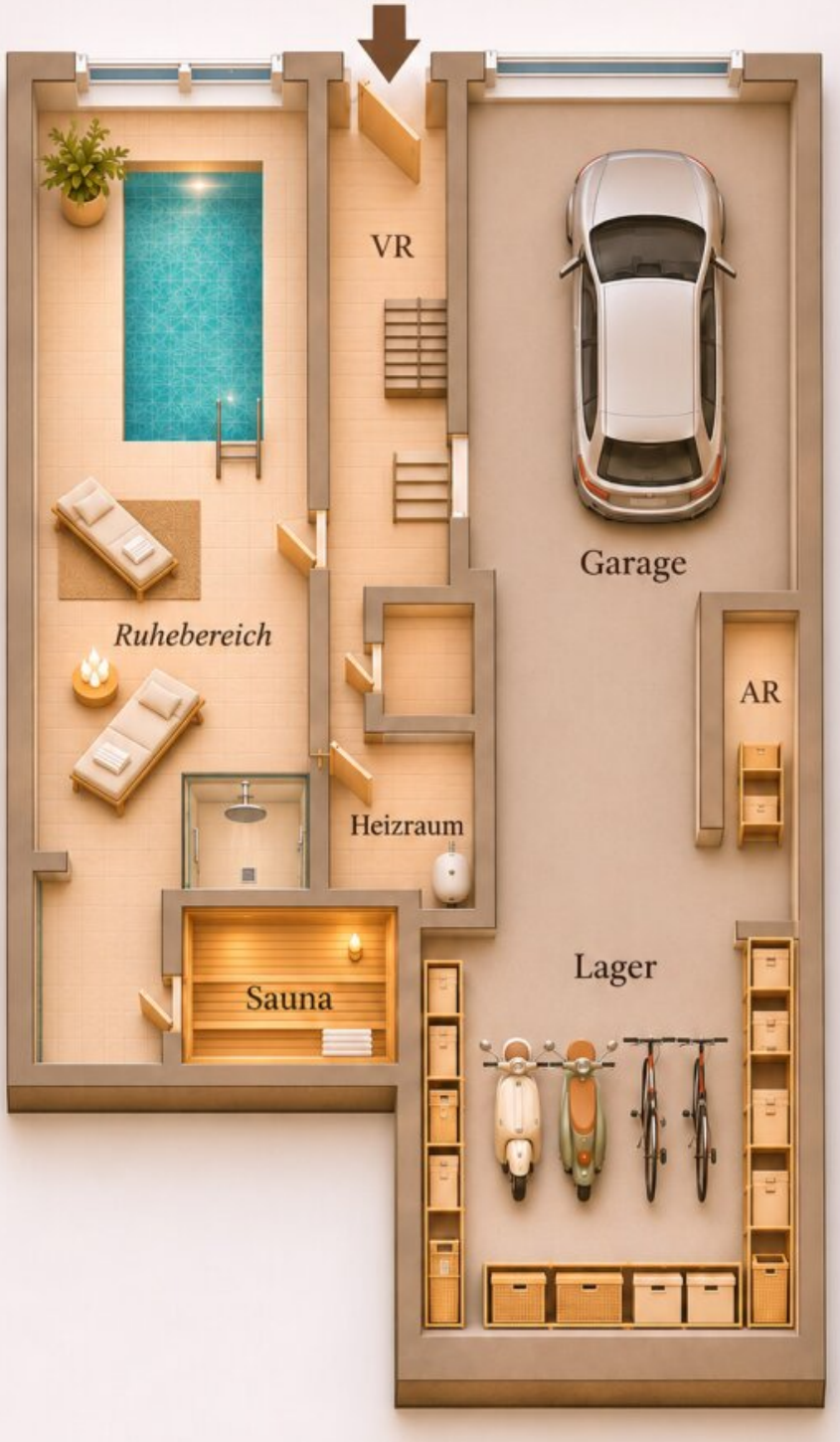
Kontaktieren Sie mich gerne!

RE/MAX 4You

Jedes REMAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen.



Eingang & Wellness



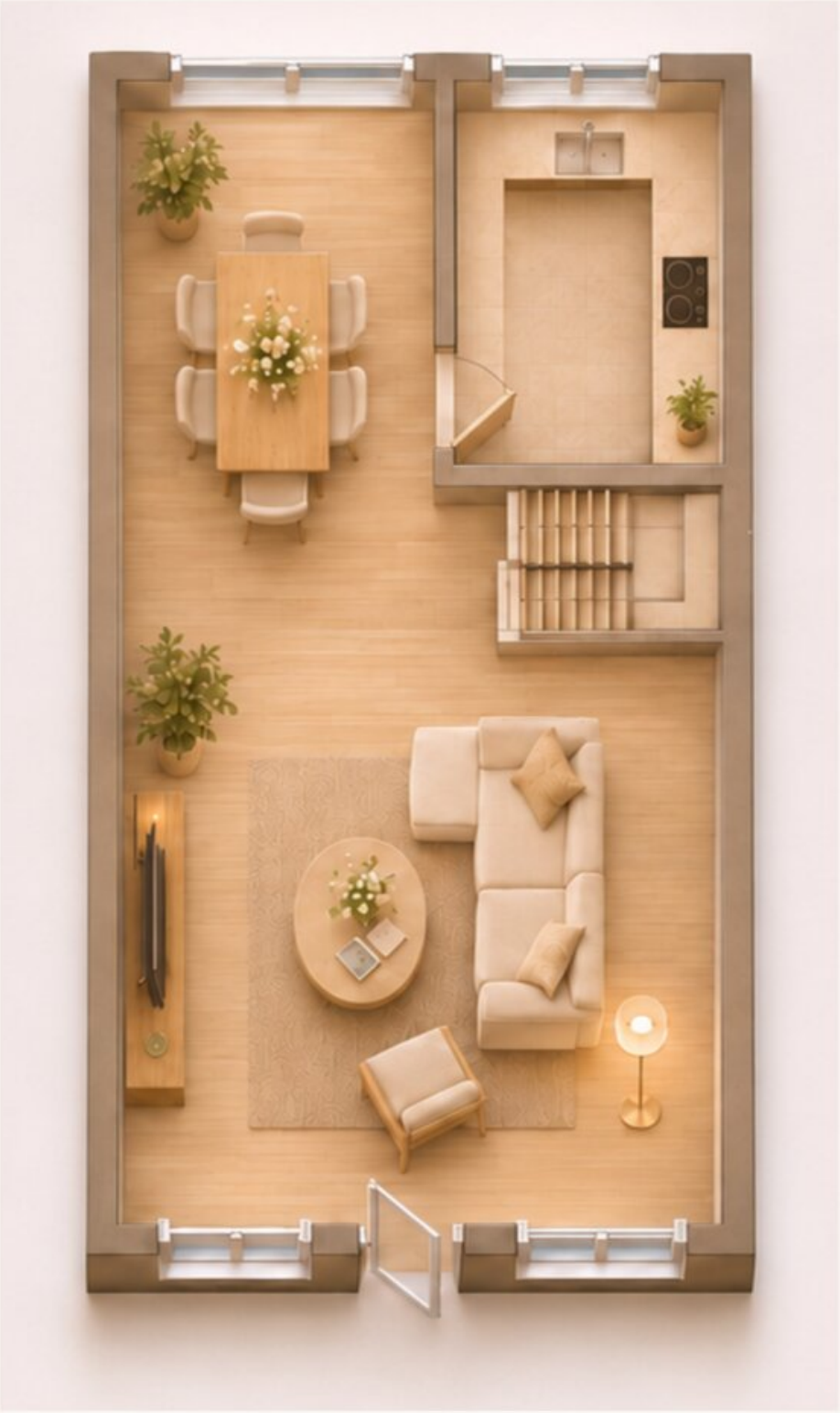
AI generated – Einrichtungsvorschlag

Schlafebene

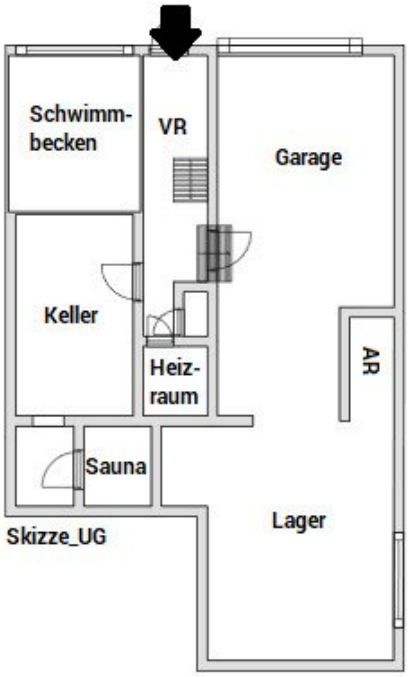


AI AI generated – Einrichtungsvorschlag

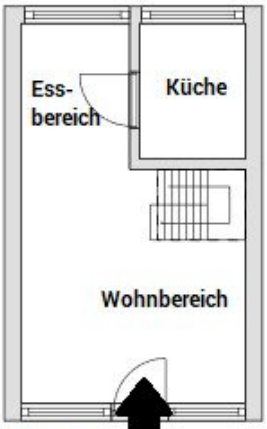
Wohnebene



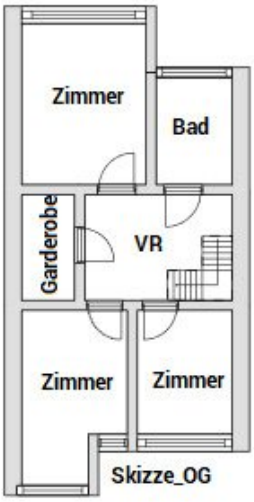
AI AI generated – Einrichtungsvorschlag



Skizze_UG



Skizze_EG



Skizze_OG

RE/MAX

Objektbeschreibung

Open House - Einzeltermin
buchen->https://www.remax.at/de/im/sophie-cogorno-p290262/1662-3212

Diese Doppelhaushälfte bietet außergewöhnliche Voraussetzungen für ein individuelles Zuhause. Auf drei Ebenen stehen Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung, derzeit aufgeteilt in einen offenen Wohn- und Essbereich mit separater Küche, flexible Schlafräume, einen Wellness-Bereich mit Indoor-Schwimmbad, Sauna, eine geräumige Garage mit Werkstatt und Lager sowie einen ca. 176 m² großen Garten mit Terrassenbereich.

DATEN & FAKTEN

- Haus im Wohnungseigentum
- Baujahr: 1970er-Jahre
- Gesamtnutzfläche ohne Garage und Lager/Keller: ca. 108,09 m²
- Gartenfläche: ca. 176 m²
- Grosse Garage mit anschließendem Lager/Keller
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- drei Ebenen - vier Zimmer, davon drei mögliche Schlafzimmer im Obergeschoß
- Grünlage und Aussicht in Richtung Wienerwald
- Terrasse und großzügige Fensterflächen
- Grundlage für eine umfassende Modernisierung

- Natur- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Technische Infos:

- Ölheizung, teilweise Fussbodenheizung
- zweifach verglaste Holzfenster
- Dach vor ca. fünf Jahren saniert
- Fassade in den 1990er-Jahren renoviert
- Alle öffentlichen Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon sind vorhanden.

EIN HAUS FÜR MENSCHEN MIT IDEEN

Das in den 1970er-Jahren errichtete Haus entspricht in Ausstattung und Technik weitgehend seinem Baualter und benötigt eine umfassende Modernisierung entsprechend den persönlichen Anforderungen der neuen Eigentümer. Gerade darin liegt jedoch die besondere Chance dieser Immobilie: Statt Kompromisse bei einer bereits erfolgten Renovierung eingehen zu müssen, können Raumgestaltung, Materialien, Ausstattung und Energiekonzept von Grund auf neu geplant werden. Das vor wenigen Jahren sanierte Dach sowie die in den 1990er-Jahren überarbeitete Fassade stellen dabei bereits erfolgte Instandhaltungsmaßnahmen dar.

RUNDGANG

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und nutzt die Hanglage auf besondere Weise: Der Eingang befindet sich auf der unteren Ebene in der Privatstraße, während das darüberliegende Erdgeschoß auf der Gartenseite direkt auf die Terrasse und in den Garten führt.

Im Obergeschoß liegen die Schlafräume.

UNTERGESCHOSS – EINGANG, GARAGE UND WELLNESSBEREICH

Über einen kleinen Stiegenaufgang gelangt man zum Hauseingang und in die Diele des

Untergeschoßes. Von hier führt die Treppe direkt hinauf in den zentralen Wohnbereich des Erdgeschoßes. Geradeaus befindet sich ein separates Gäste-WC. Links gelangt man zur Garage sowie in einen großzügigen Lagerraum, der zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt wurde. Dieser Bereich bietet viel Platz für Fahrzeuge, Gartengeräte, Sportausrüstung, Vorräte und eine Werkstatt. Auf der rechten Seite eröffnet sich ein für ein Haus dieser Größe außergewöhnlicher Bereich: Hier befinden sich ein funktionstüchtiges Schwimmbad, eine Sauna, eine Dusche sowie ein Ruhe/Wellnessbereich. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung kann daraus – abhängig vom technischen Zustand und den persönlichen Vorstellungen – wieder ein privater Wellness- und Freizeitbereich entstehen. Alternativ bieten die Flächen Potenzial für eine andere Nutzung.

Beheizt wird das Haus derzeit mit Öl. Der Öltank befindet sich im Untergeschoss und die Befüllung erfolgt über einen Zugang vom Garten. Der Eingangs- und Wellnessbereich im Untergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

ERDGESCHOSS – OFFENES WOHNEN MIT DIREKTEM GARTENZUGANG

Über die Treppe gelangt man in das Erdgeschoß, das den Mittelpunkt des Hauses bildet. Der offen gestaltete Raum gliedert sich in einen südwestlich ausgerichteten Wohn- und einen nordöstlich ausgerichteten Essbereich. Direkt an den Essbereich schließt die separat ausgeführte Küche an. Vom Wohnzimmer führen große Fenster- und Türelemente auf die Terrasse und weiter in den Garten. Dadurch sind Wohnen und Außenbereich unmittelbar miteinander verbunden. Nach entsprechender Modernisierung kann hier ein großzügiger Lebensmittelpunkt für die ganze Familie und Gäste entstehen. Die Küche ist derzeit vom Wohn- und Essbereich getrennt. Im Zuge der Sanierung könnte – nach baulicher Prüfung – auch eine stärker geöffnete Küchenlösung angedacht werden.

OBERGESCHOSS – FLEXIBLER SCHLAFBEREICH

Im Obergeschoß befinden sich aktuell zwei Schlafzimmer. Das größere Zimmer war ursprünglich in zwei etwa gleich große Kinderzimmer mit jeweils rund 9 m² unterteilt. Durch die Wiedererrichtung einer Trennwand könnten somit erneut drei separate Zimmer geschaffen werden. Das zweite, gegenüberliegende Zimmer wurde ursprünglich als Elternschlafzimmer genutzt. Je nach Lebenssituation eignet sich die derzeitige Raumaufteilung für ein Paar, eine kleine Familie oder für die Kombination aus Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Arbeitszimmer. Von der zentralen Diele gelangt man außerdem in eine praktische begehbare Garderobe sowie in das Badezimmer. Im Badezimmer befindet sich ein räumlich abgetrennter WC-Bereich.

TERRASSE, GARTEN UND PRIVATSPHÄRE

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die großzügige Naturstein-Terrasse und in den ca. 176 m² großen Garten. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsbereiche. Neben einer großen Terrasse war hier früher auch ein Kinderspielplatz untergebracht. Ein zusätzliches Gartentor führt direkt zum Rohrerhüttenweg. Pflanzen,

Gartenmöbel, Geräte oder Baumaterial können dadurch in den Garten gebracht werden, ohne durch das Haus transportiert werden zu müssen. Das Doppelhaus bildet den Abschluss der Bebauung innerhalb dieses Teils der Siedlung. Hinter dem Haus schließt kein weiteres Gebäude unmittelbar an. Durch die erhöhte Lage ist der Garten zudem vergleichsweise gut vor direkten Einblicken geschützt und vermittelt ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Die Kombination aus Terrasse, großzügigem Garten, erhöhter Lage und grüner Umgebung gehört zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie.

LAGE - WOHNEN AM WIENERWALD

Die Liegenschaft befindet sich im nordwestlichen Teil des 17. Wiener Gemeindebezirks Hernals, am grünen Rand der Stadt. Die Umgebung ist von Wohnhäusern, Gärten, Wiesen und den Ausläufern des Wienerwaldes geprägt.

Die nahe gelegene Schwarzenbergallee und der weitläufige Schwarzenbergpark bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufrunden und Erholung im Grünen. Auch die Sportanlage Marswiese mit unterschiedlichen Sport- und Freizeitangeboten befindet sich in der Umgebung.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit der Zugehörigkeit zum Wiener Stadtgebiet.

VERKEHRSANBINDUNG & INFRASTRUKTUR

Die Haltestelle Rohrerhüttenweg der Regionalbuslinie 445 befindet sich in kurzer Gehentfernung. Die Linie verbindet die Exelbergstraße unter anderem mit Neuwaldegg, Dornbach und der Verkehrsstation Wien Hernals sowie in der Gegenrichtung mit Königstetten und Tulln.

Bei der Station Wien Hernals bestehen weitere Anschlüsse an das Wiener Verkehrsnetz. Mit dem Auto ist die Wiener Innenstadt – abhängig von Tageszeit und Verkehrslage – in rund 30 bis 35 Minuten erreichbar.

Aufgrund der naturnahen Stadtrandlage ist ein Auto für Einkäufe und viele alltägliche Wege von Vorteil.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich in den umliegenden Teilen von Neuwaldegg, Dornbach und Hernals. Diese sind mit dem Auto beziehungsweise mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Westautobahn ist in ca. 10-15 min erreichbar.

FAZIT

Diese Doppelhaushälfte vereint Eigenschaften, die in Wien nur selten gemeinsam zu finden sind: einen großzügigen Garten, einen Indoorpool, eine Sauna, eine große Garage, flexible Wohnmöglichkeiten und die unmittelbare Nähe zum Wienerwald.

Zukünftigen Eigentümer erhalten die Freiheit, Grundriss, Ausstattung und Energiekonzept nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und aus der vorhandenen Substanz ein zeitgemäßes Zuhause zu entwickeln.

BESICHTIGUNG

Sie möchten das Potenzial dieser Immobilie persönlich kennenlernen? Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

FINANZIERUNG

In Zusammenarbeit mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie auf Wunsch gerne bei der Strukturierung einer passenden Finanzierungslösung.

****

Semi-Detached House Requiring Modernisation on the Edge of the Vienna Woods – Garden, Garage, Indoor Pool and Sauna – 1170 Vienna

This semi-detached house offers an exceptional opportunity to create a home tailored to your needs.

Arranged over three levels, the house offers considerable scope to adapt the layout. It currently comprises an open-plan living and dining area with a separate kitchen, bedrooms with a flexible layout, a wellness area with an indoor pool and sauna, and a spacious garage with a workshop and storage. A garden of approximately 176 m² includes a terrace.

PROPERTY DETAILS

- House held under condominium ownership
- Built in the 1970s
- Total usable floor area excluding the garage and storage room/cellar: approx. 108.09 m²

- Garden area: approx. 176 m²
- Large garage with adjoining storage room/cellar
- Terrace with direct garden access
- Three levels, with the potential for four rooms in total, including three bedrooms on the upper floor
- Green setting with views towards the Vienna Woods
- Terrace and large windows
- Scope for comprehensive modernisation
- Nature and leisure activities in the immediate vicinity

TECHNICAL DETAILS

- Oil-fired heating, with underfloor heating in parts of the house
- Double-glazed timber windows
- Roof refurbished approximately five years ago
- Façade renovated in the 1990s
- All mains connections are in place, including electricity, gas, water, sewerage and telephone

A HOME FOR PEOPLE WITH IDEAS

Built in the 1970s, the house largely retains the fittings and building services typical of its era and requires comprehensive modernisation to meet the personal requirements of its new owners. This is where the property offers a particular opportunity. Instead of having to make compromises with an existing renovation, the new owners can plan the layout, materials, fittings and energy systems from the outset.

Maintenance work already carried out includes the refurbishment of the roof a few years ago and the renovation of the façade in the 1990s.

A TOUR OF THE HOUSE

The house extends over three levels and makes distinctive use of its hillside setting. The entrance is on the lower level, accessed from the private road. One level above, the ground floor opens directly onto the terrace and garden at the rear. The bedrooms are on the upper floor.

LOWER GROUND FLOOR – ENTRANCE, GARAGE AND WELLNESS AREA

A short flight of steps leads to the front door and into the lower ground floor entrance hall. From here, the stairs lead directly up to the main living area on the ground floor.

Straight ahead is a separate guest WC. To the left are the garage and a spacious storage room that was added at a later date. This area provides ample space for vehicles, gardening equipment, sports equipment, supplies and a workshop.

To the right is a feature unusual for a house of this size. This part of the house contains a working indoor swimming pool, a sauna, a shower and a relaxation area. As part of a comprehensive refurbishment, it could once again become a private wellness and leisure area, depending on its technical condition and the new owners' preferences. The space also lends itself to other uses.

The house currently has oil-fired heating. The oil tank is on the lower ground floor, with access from the garden for refilling. The entrance and wellness areas on this level have underfloor heating.

GROUND FLOOR – OPEN-PLAN LIVING WITH DIRECT GARDEN ACCESS

The stairs lead up to the ground floor, which forms the heart of the house. The open-plan

space comprises a south-west-facing living area and a north-east-facing dining area. The separate kitchen adjoins the dining area.

Large windows and glazed doors connect the living room to the terrace and the garden beyond. This creates a direct connection between the indoor and outdoor living spaces. With appropriate modernisation, this part of the house could become a spacious gathering place for family and guests.

The kitchen is currently separate from the living and dining area. Subject to a structural assessment, a more open kitchen layout could be considered as part of the renovation.

UPPER FLOOR – FLEXIBLE BEDROOM LAYOUT

There are currently two bedrooms on the upper floor. The larger bedroom originally consisted of two similarly sized children's rooms of around 9 m² each. Reinstating the partition wall could therefore restore the original three-bedroom layout. The second bedroom, on the opposite side of the landing, originally served as the main bedroom.

Depending on individual needs, the current layout is suitable for a couple or a small family. The rooms can also serve a combination of purposes, including sleeping, accommodating children or guests, and working from home.

The central landing also provides access to a practical walk-in wardrobe and the bathroom. The WC is partitioned off within the bathroom.

TERRACE, GARDEN AND PRIVACY

The living room opens directly onto the spacious natural stone terrace and into the garden of approximately 176 m². The outdoor area offers sufficient space for a variety of uses. In addition to the large terrace, the garden previously included a children's play area. A separate garden gate opens directly onto Rohrerhüttenweg. Plants, garden furniture, equipment and building materials can therefore be brought into the garden without having to carry them through the house.

The pair of semi-detached houses stands at the end of the built-up area in this part of the development. There is no building immediately behind the house. Thanks to its elevated position, the garden is also relatively well screened from view and offers a good degree of privacy. The combination of the terrace, spacious garden, elevated position and green surroundings is one of the property's distinctive qualities.

LOCATION – LIVING ON THE EDGE OF THE VIENNA WOODS

The property is in the north-western part of Hernals, Vienna's 17th district, on the green outskirts of the city. The surrounding area is characterised by residential houses, gardens,

meadows and the foothills of the Vienna Woods.

Nearby Schwarzenbergallee and the extensive grounds of Schwarzenbergpark offer numerous opportunities for walking, running and relaxing outdoors. The Marswiese sports complex is also in the area and offers a range of sports and leisure activities.

The location offers a setting close to nature within Vienna’s city limits.

TRANSPORT LINKS AND LOCAL AMENITIES

The Rohrerhüttenweg stop on regional bus route 445 is a short walk away. The route connects Exelbergstraße with Neuwaldegg, Dornbach and Wien Hernals station, among other destinations. In the opposite direction, it serves Königstetten and Tulln.

Wien Hernals station offers onward connections to Vienna’s public transport network. Vienna city centre can be reached by car in around 30 to 35 minutes, depending on the time of day and traffic conditions.

Given the property’s location on the green outskirts of the city, a car is useful for shopping and many everyday journeys. Shops, pharmacies, medical services, schools and kindergartens are available in the surrounding areas of Neuwaldegg, Dornbach and Hernals. They can be reached by car or public transport.

The Westautobahn motorway can be reached in approximately 10 to 15 minutes.

SUMMARY

This semi-detached house brings together features rarely found in combination in Vienna: a spacious garden, an indoor pool, a sauna, a large garage, a flexible layout and close proximity to the Vienna Woods. The new owners will have the freedom to adapt the floor plan, fittings and energy systems to their own preferences and create a contemporary home within the existing structure.

VIEWINGS

Would you like to explore the property’s potential in person? Please contact me for further information or to arrange a viewing. I look forward to hearing from you.

FINANCING

If you wish, we can work with our experienced financing partners to help you arrange financing suited to your needs.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-4you.service.immo/registrieren/de

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap