

## Eigengrund mit Kleingartenwohnhaus! Ihr Paradies am Satzberg in unmittelbarer Nähe der Steinhofgründe!



**Objektnummer: 72498**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedlweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

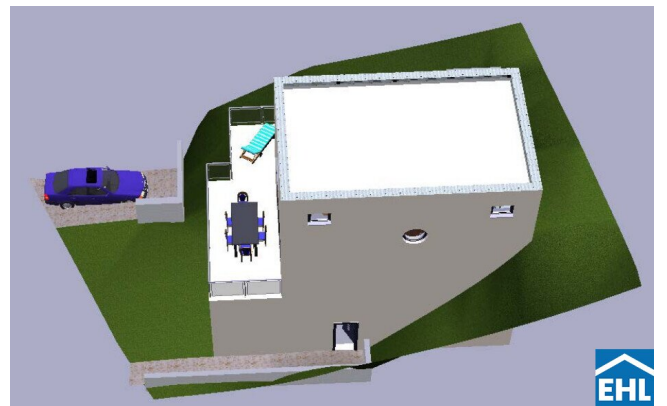
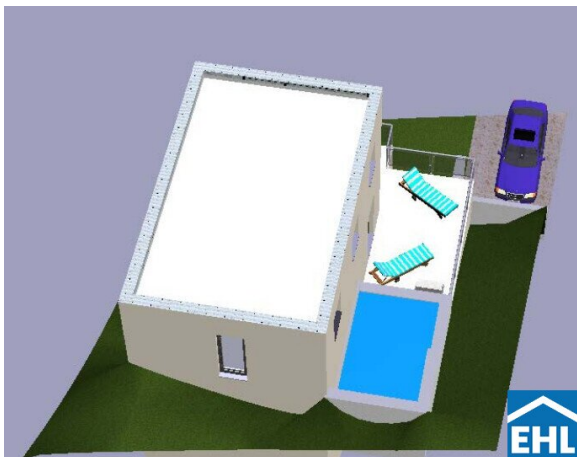
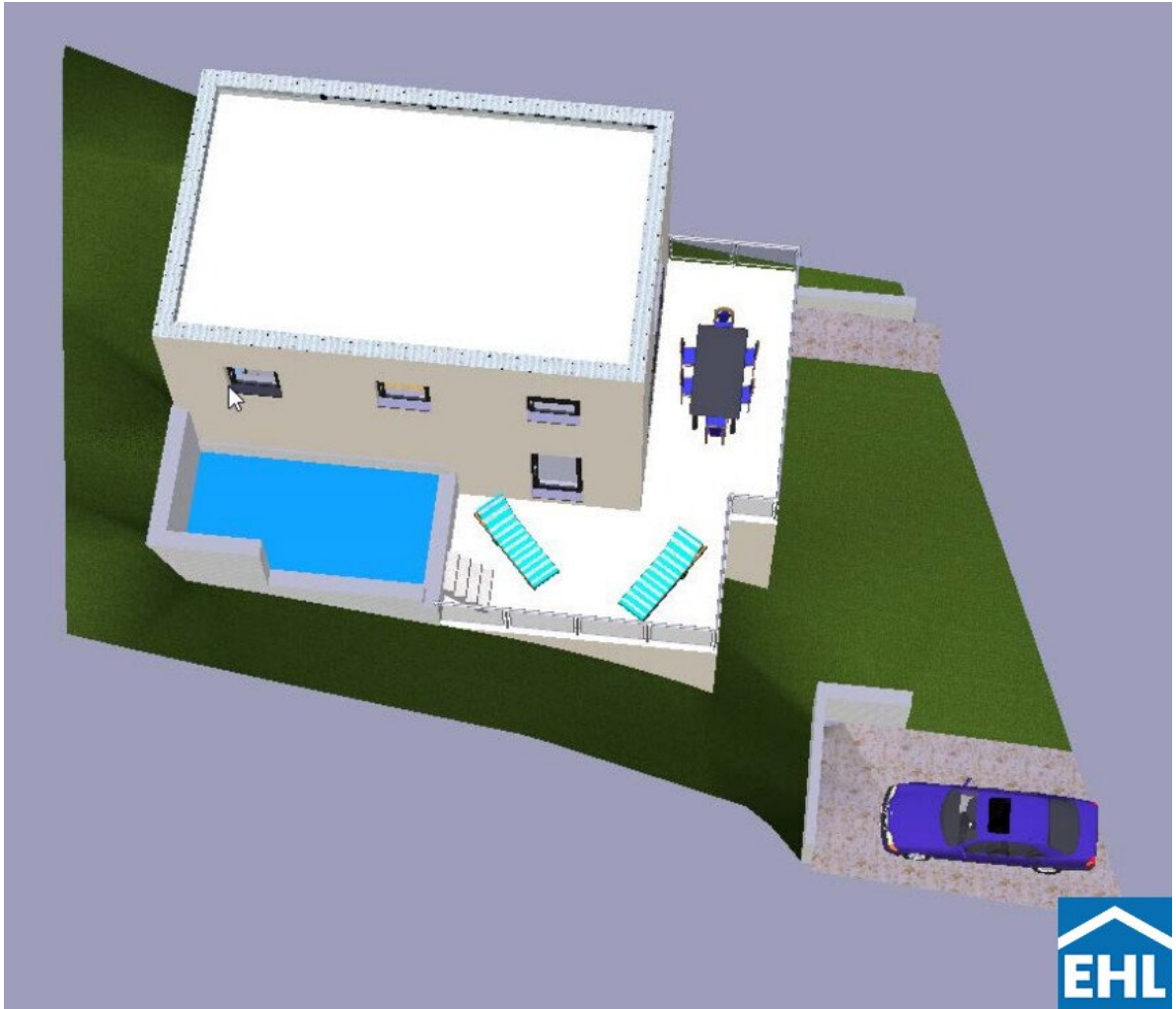


### **Karina SCHUNKER**

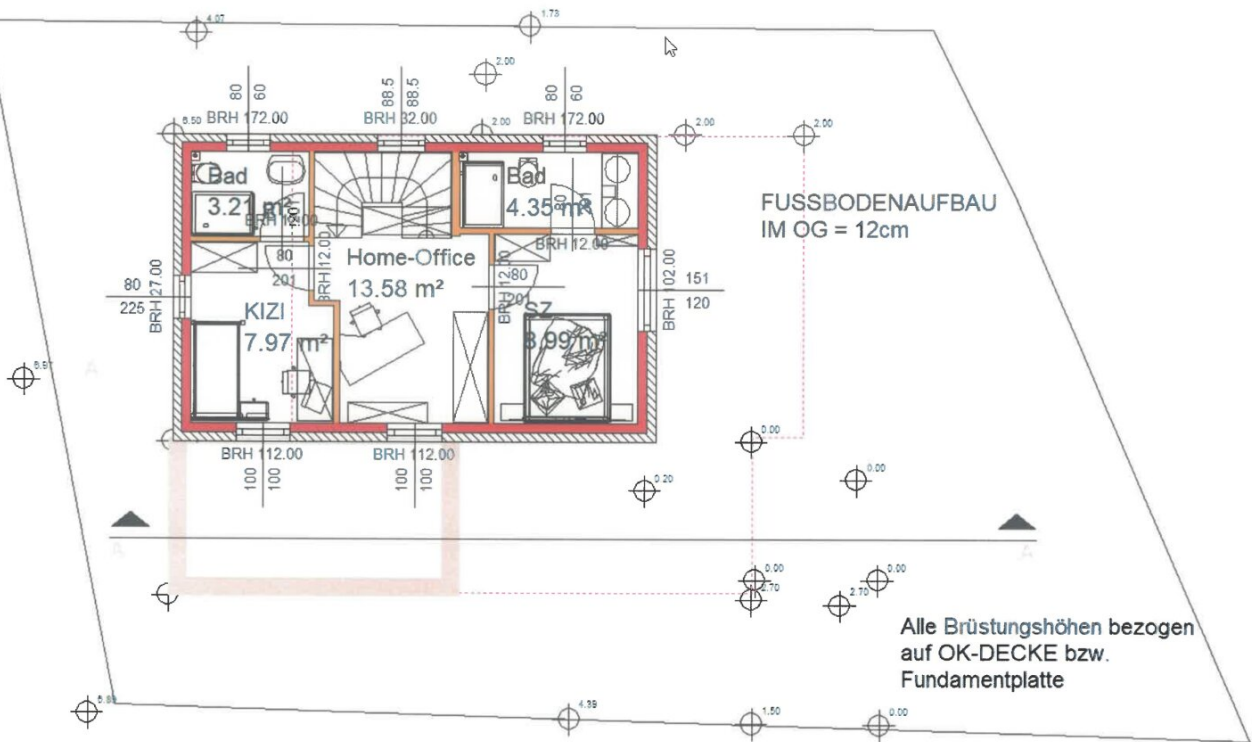
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 400  
H +43 699 152 139 32

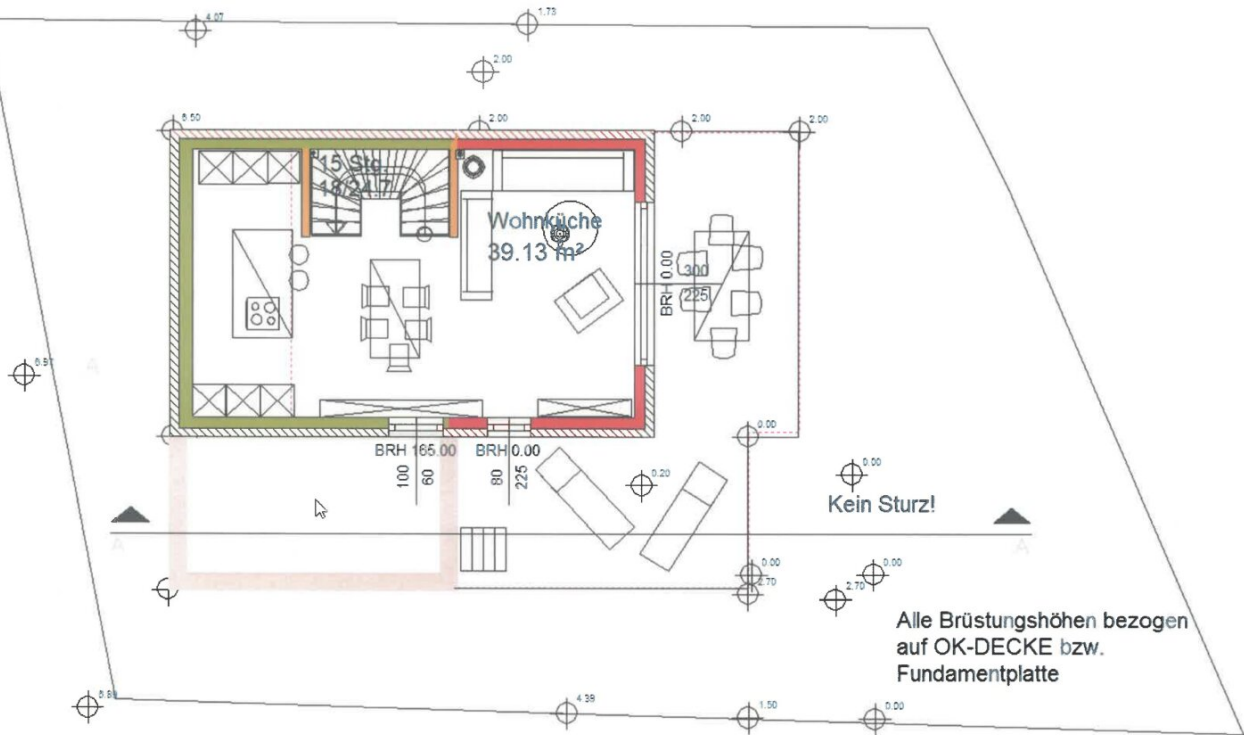
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



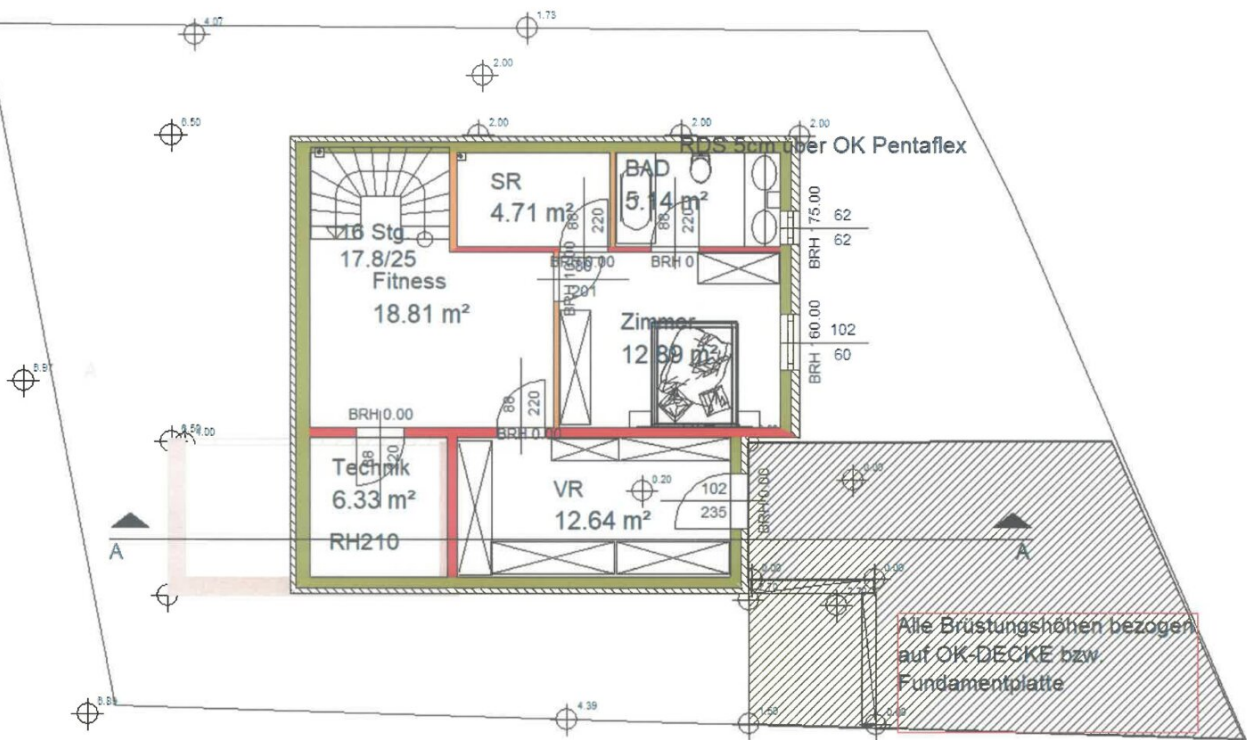
Donnerstag, 25. Juli 2024 12:07:42 - ArcCon +2023.03.01 - final-version7-mlt-pool-kellerkurz - (Gebäude 1.1. Oberges



Donnerstag, 25. Juli 2024 12:07:14 - ArcCon +2023.03.01 - final-version7-mit pool-kellerkurz - Gebäude 1, Erdgeschoss



Donnerstag, 25. Juli 2024 12:05:47 - A/Con +2023.03.01 - finalversion7-mit poolkellerkurz - Gebäude 1.1. Keller



## Objektbeschreibung

### Entdecken Sie Ihr eigenes Paradies am Satzberg, in unmittelbarer Nähe der Steinhofgründe!

Dieses bezaubernde Kleingarten-Grundstück in idyllischer Lage erstreckt sich über ca. 243m<sup>2</sup>. Das fertig geplante Einfamilienhaus befindet sich bereits im Bau und wird als Rohbau ausgeführt mit einem Pool sowie einer großzügigen Terrasse. Über 3 Etagen sind hier gesamt 5 Zimmer, 3 Badezimmer sowie ein Fitnessraum mit angrenzender Sauna vorgesehen. Individuell kann die Raumaufteilung derzeit noch verändert werden.

Das Haus ist durch den Gartenbereich liebevoll eingebettet, welcher Platz für Blumen-, Obst- und Gemüsebeete bietet. Der gegenüberliegend, unverbaubarer Grüngürtel bietet den künftigen Hausbewohnern einen wunderschönen Blick ins Grüne und Privatsphäre.

### Die Lage und Infrastruktur:

Das Grundstück befindet sich am ruhig gelegenen Satzberg bei Hütteldorf im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die nahegelegene Busstation ermöglicht eine Anbindung zum Bahnhof Hütteldorf in nur 8 Minuten sowie zu vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, dm, BillaPlus, Fressnapf, Bauhaus, Hofer, Penny etc. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Mit der direkten Nähe zum Dehnepark und den Steinhofgründen bietet diese Liegenschaft somit die ideale Balance zwischen Naturverbundenheit und urbanem Leben. Der Lainzer Tiergarten, das Hütteldorfer Bad und das Einkaufszentrum Auhof sind darüber hinaus schnell erreichbar. Die Klinik Penzing liegt nur wenige Autominuten entfernt und auch Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bus Linie 47B, 52A, 53B
- U-Bahn U4
- Straßenbahn Linie 49

Die Kundenprovision liegt bei 3 % (zzgl. USt.).

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.750m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.