Nachhaltig gebaut in ruhiger Grünlage - Gesund Wohnen mit Verantwortung

Objektnummer: 94998

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	190,68 m²
Keller:	18,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	277,50 €

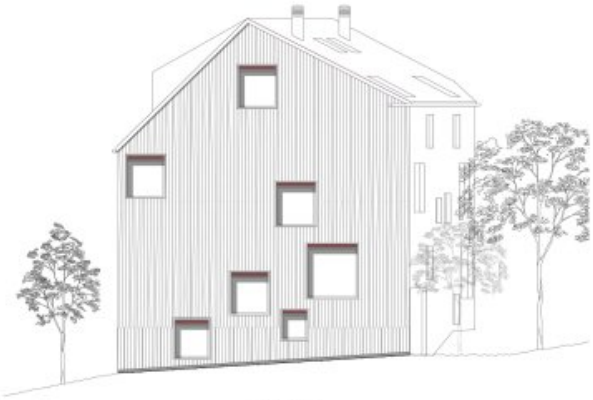
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH



Ansicht Süd

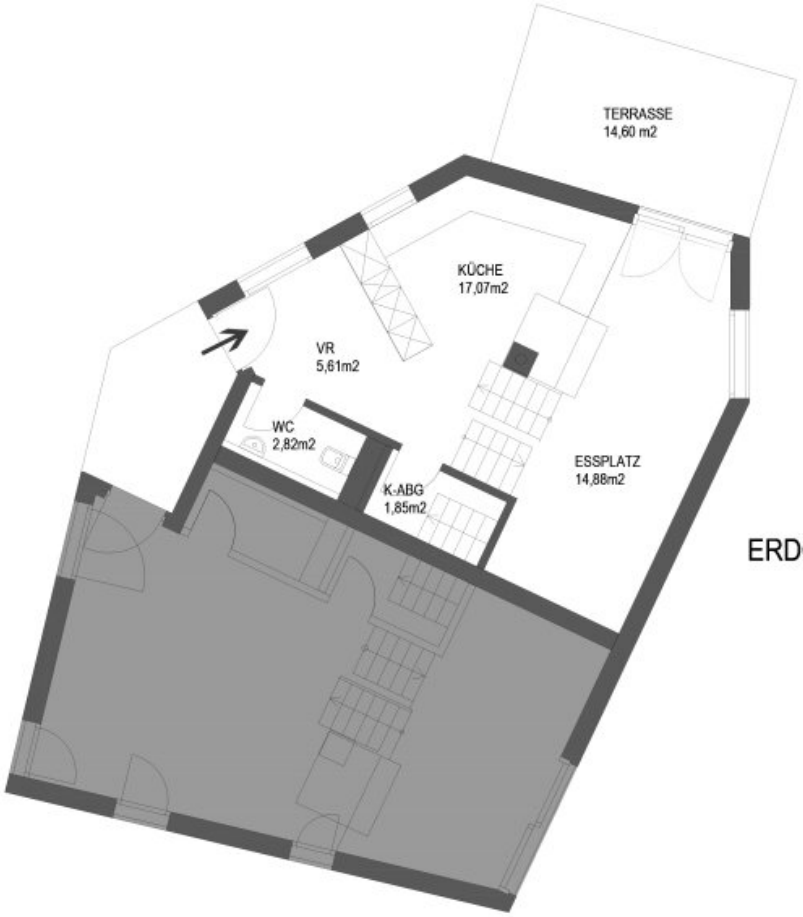
Ansicht Ost

Ansicht Nord (Fassadenfront Nord)

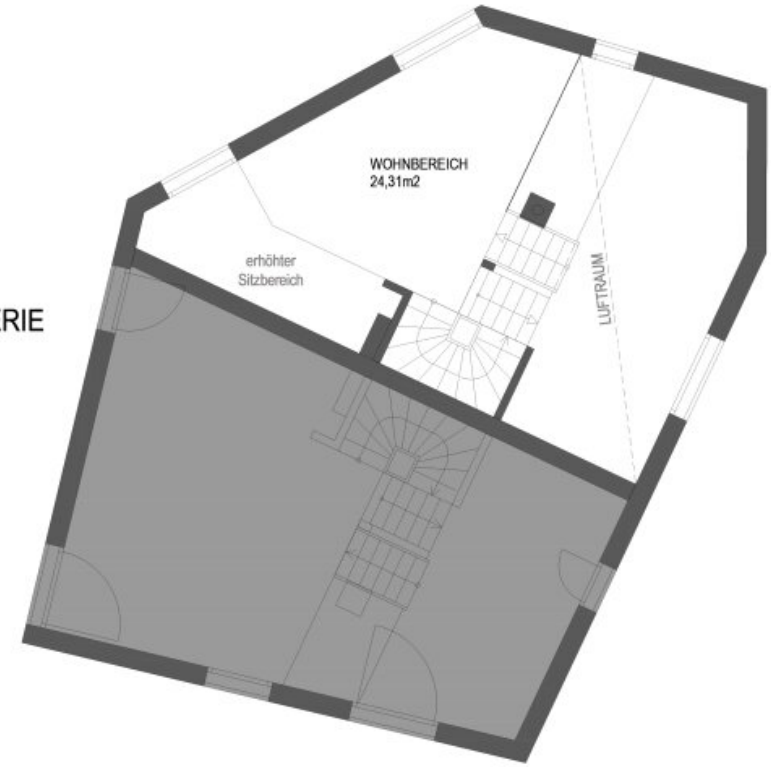
Ansicht Nordwest (Fassadenfront Nord)

Ansicht West

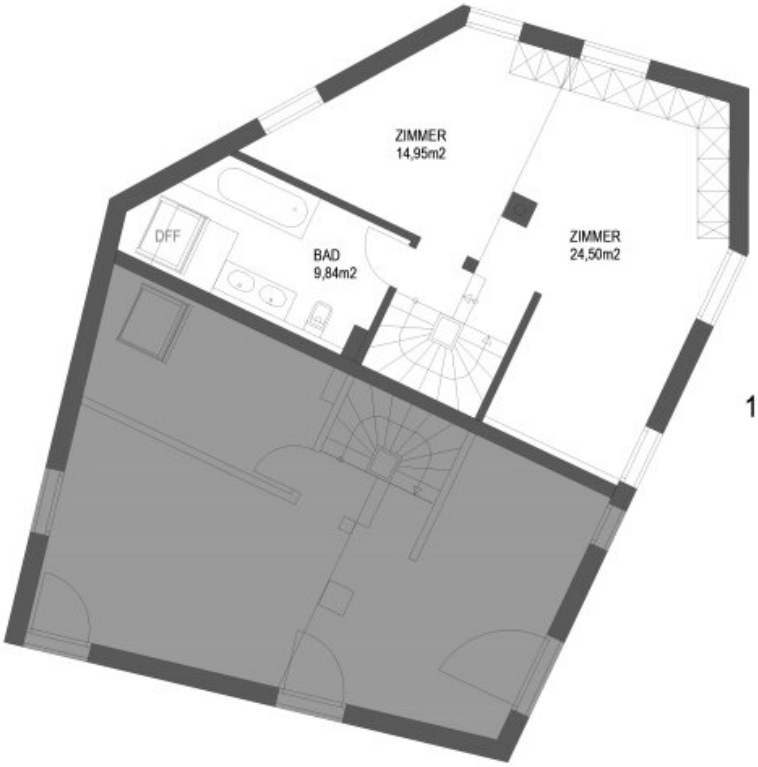
Dachdraufsicht



ERDGESCHOSS



GALERIE



1.OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Westlich des Wolfersbergs, **am Fuße des Kolbeterbergs,** wurde **im Jahre 2023** am Ende einer **Sackgasse** dieses Zweifamilienhaus in **massiver Holzbauweise** errichtet. Zum Verkauf steht die **linke Haushälfte unmittelbar am Wald- und Wiesengürtel** des Landschaftsschutzgebiets *Wienerwaldzone,* mit herrlichem Grünblick, einem etwa **200 m² großen Eigengarten** und **zwei PKW-Stellplätzen.** Die Planung des Wohnhauses erfolgte durch ein Architekturbüro als einfacher monolithischer Baukörper mit Holzfassade und Aludach. Die Außenwände bestehen aus einer 20 cm dicken Massivholzwand mit zusätzlicher 8 cm Holzfaserdämmplatte. Die Fenster sind Holz-Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung und einem elektrisch gesteuerten Sonnenschutzsystem, die Dachflächenfenster sind ebenfalls 3-fach verglast und mit elektrischen Außenrollläden.

Die **Thoma Holz100** Bauweise ist ein **massives Holzhaus-Bausystem,** bei dem der massive Wandaufbau alleine durch **mechanische Verbindungen mit Holzdübeln,** komplett ohne Leim, Metall oder giftige Chemie erreicht wird. Das naturreine, mondphasengeschlägerte Nadelholz stammt ausschließlich aus heimischer und **nachhaltiger Forstwirtschaft.** Eine **ökologische Bauweise** verhält sich aber auch **während der Nutzung ressourcenschonend** und schafft überdies ein **ausgezeichnetes Wohnklima.**

Massivholz hat u.a. den Vorteil, dass die Holzmasse Wärme für kalte Stunden speichert bzw. im Sommer Kühlungsenergie liefert. So wird auch **für die Beheizung des Hauses weniger Energie** benötigt. Beheizt wird die angebotene Haushälfte derzeit ausschließlich über einen **Speicher-Kachelholzofen** mit einer Heizleistung von 4 kW auf 12 Stunden, für eine eventuell später gewünschte Nachrüstung mit einer zusätzlichen Heizquelle ist in allen Geschoßen bereits eine **Fußbodenheizung vorbereitet.** Die Badezimmer verfügen über eine elektrische Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper. Eine **Wärmepumpe** mit einem 245 Liter Pufferspeicher erzeugt das **Warmwasser,** den Strom dafür liefert die auf dem Dach in Ost/West Ausrichtung montierte **Photovoltaikanlage** mit einem Peak von ca. 3,75 kW, nur bei Bedarf wird Strom aus dem öffentlichen Netz herangezogen.

Eine weitere Besonderheit in diesem Haus ist der **Stampflehmboden** im Eingangsbereich, dem Gäste-WC sowie im Küchen- und Essbereich und im Kellerraum, der zwar sehr weich wirkt, aber **extrem strapazierfähig** und dadurch pflegeleicht ist. Die übrigen Wohnräume sind mit **Eichen-Dielen Schiffböden** der Fa. Feelwood ausgestattet, die beiden Badezimmer sind verfliest.

Bei der Raumaufteilung wurde auf **offenes Wohnen** gesetzt, wobei die jeweiligen **Geschoße** wiederum **in Splitlevels angelegt** sind. Eingangsbereich mit Gäste-Toilette und Küche bilden die erste Split-Ebene im Erdgeschoß, die zweite der Essbereich mit Ausgang auf die Gartenterrasse, und eine weitere der Wohnbereich. Zentrales Element, das die drei Ebenen zu einer Einheit verbindet, ist der **stilvolle Kachelofen** der Firma Ortner.

Sowohl **Ober- als auch Dachgeschoß** haben **jeweils zwei offene Splitlevels,** die bei Bedarf durch Einziehen von Wänden auch getrennt werden könnten. Im Obergeschoß gibt es das **große Familienbad** mit Wanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und WC, im Dachgeschoß ein **kleineres Duschbad** mit Waschtisch und WC. Beide Bäder erhalten Tageslicht über großzügige Dachflächenfenster. Im Kellerraum ist die gesamte Haustechnik sowie ein Waschmaschinenanschluss und ein Waschbecken montiert.

Die **ruhige Lage im Grünen am Rande Wiens** garantiert eine **hohe Lebensqualität** für Familien bei gleichzeitiger **guter, öffentlicher Erreichbarkeit.** Die Haltestelle Josef Ressel-Straße der Autobuslinien 49A und 50B befindet sich nur 450 Meter entfernt und bietet direkte Verbindungen zum Bahnhof Hütteldorf (U4, Schnellbahnen, Westbahn) sowie zum Shopping-Center Auhof. Hier findet man eine Vielzahl an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, eine Apotheke sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Zur S-Bahnstation Hadersdorf mit P&R-Anlage gelangt man mit dem Auto in weniger als fünf Minuten, die Autobahnauffahrt Wien Auhof ist ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Die Volksschule am Mondweg ist ca. 1,4 km entfernt, ebenso die Offene Volksschule Hadersdorf auf der Hauptstraße.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap