

## Ihr Logenplatz mit WIENERWALDBLICK - EINFAMILIENHAUS am Wolfersberg



unverbaubarer Blick in den Wienerwald

**Objektnummer: 7846/105**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	293,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nina Bachinger**

ZEITWERT Immobilien e.U.







**ZEITWERT**  
MILK AND THE FURNITURE



**ZEITWERT**



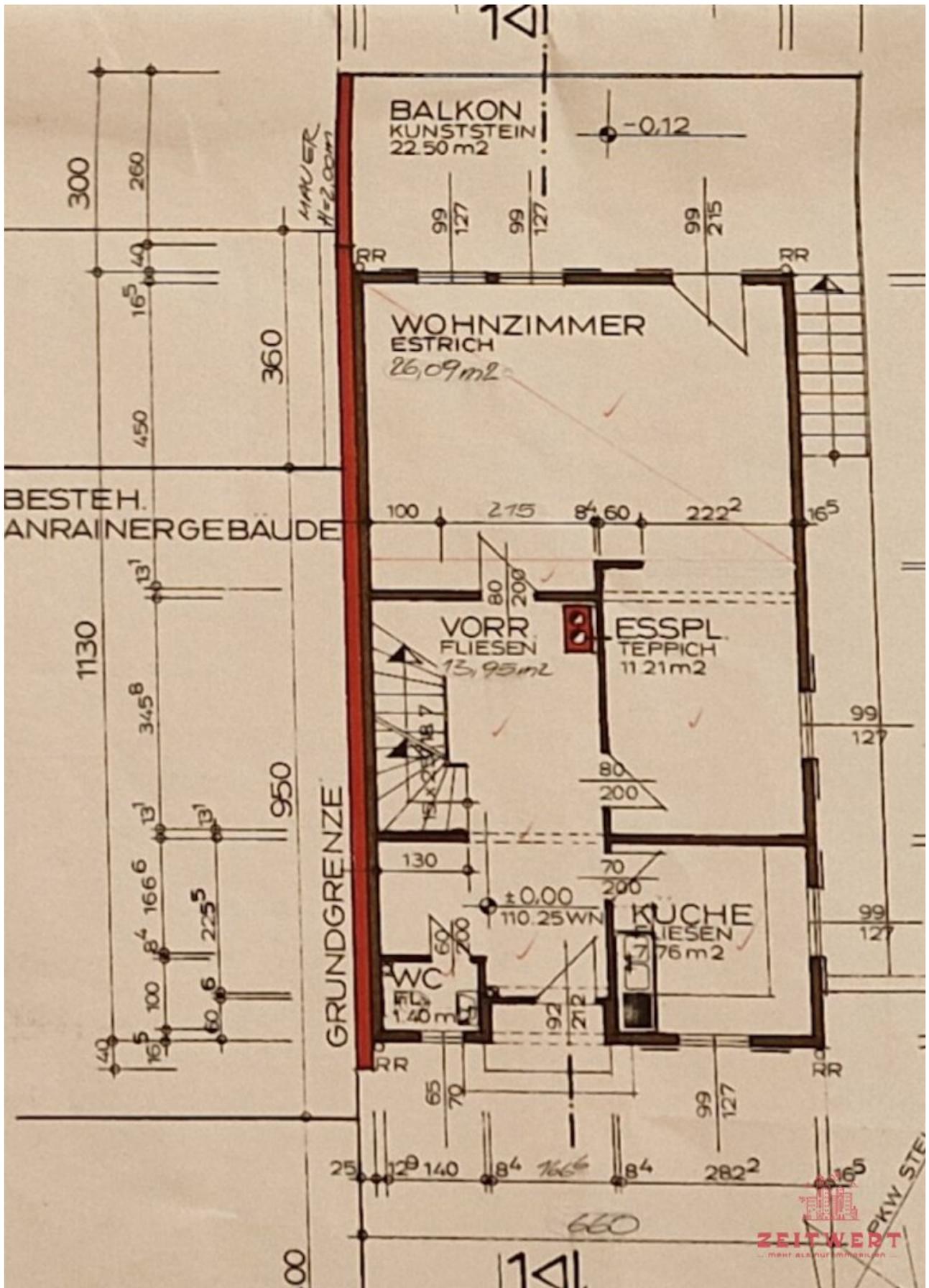
**ZEITWERT**

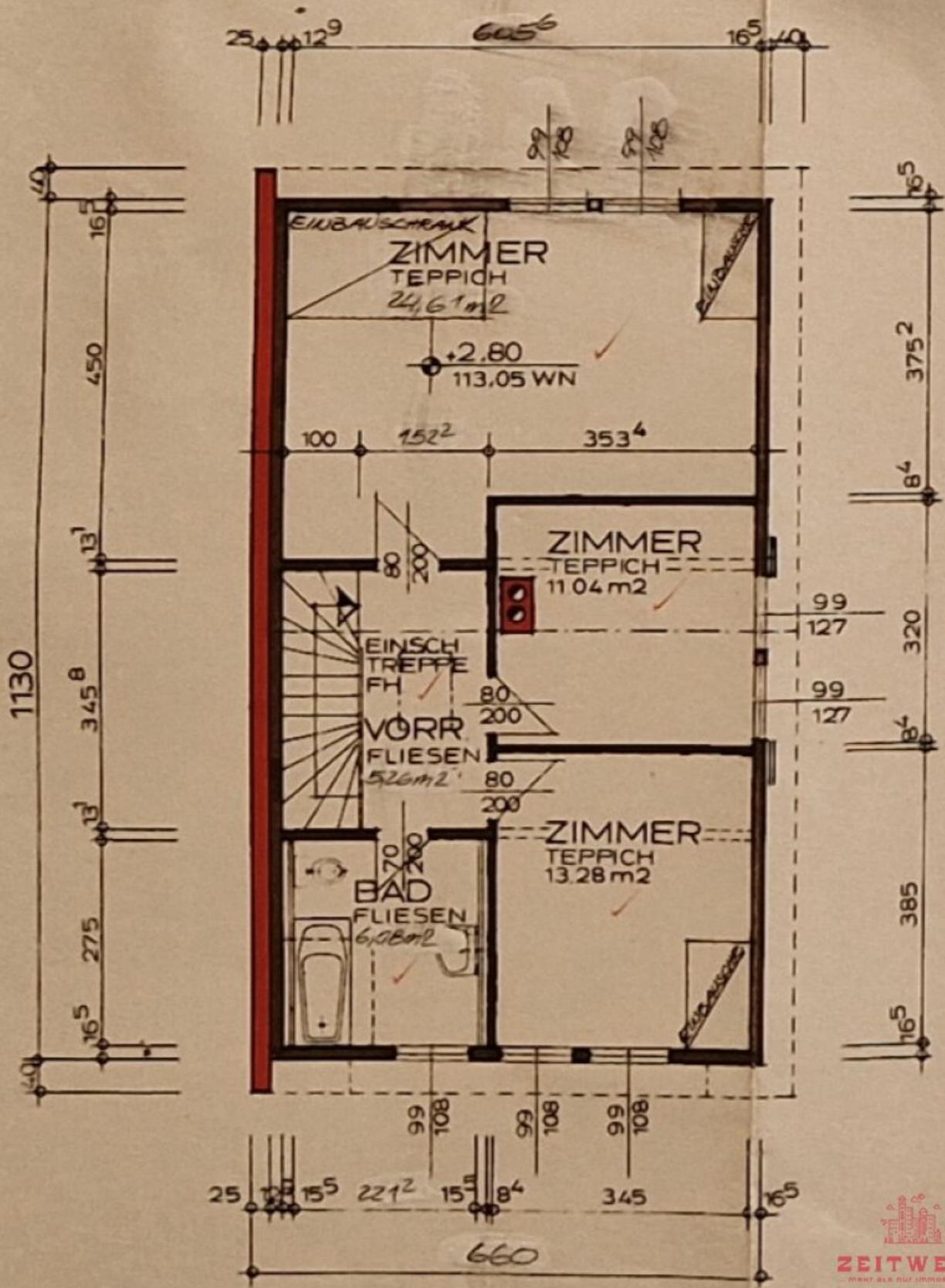


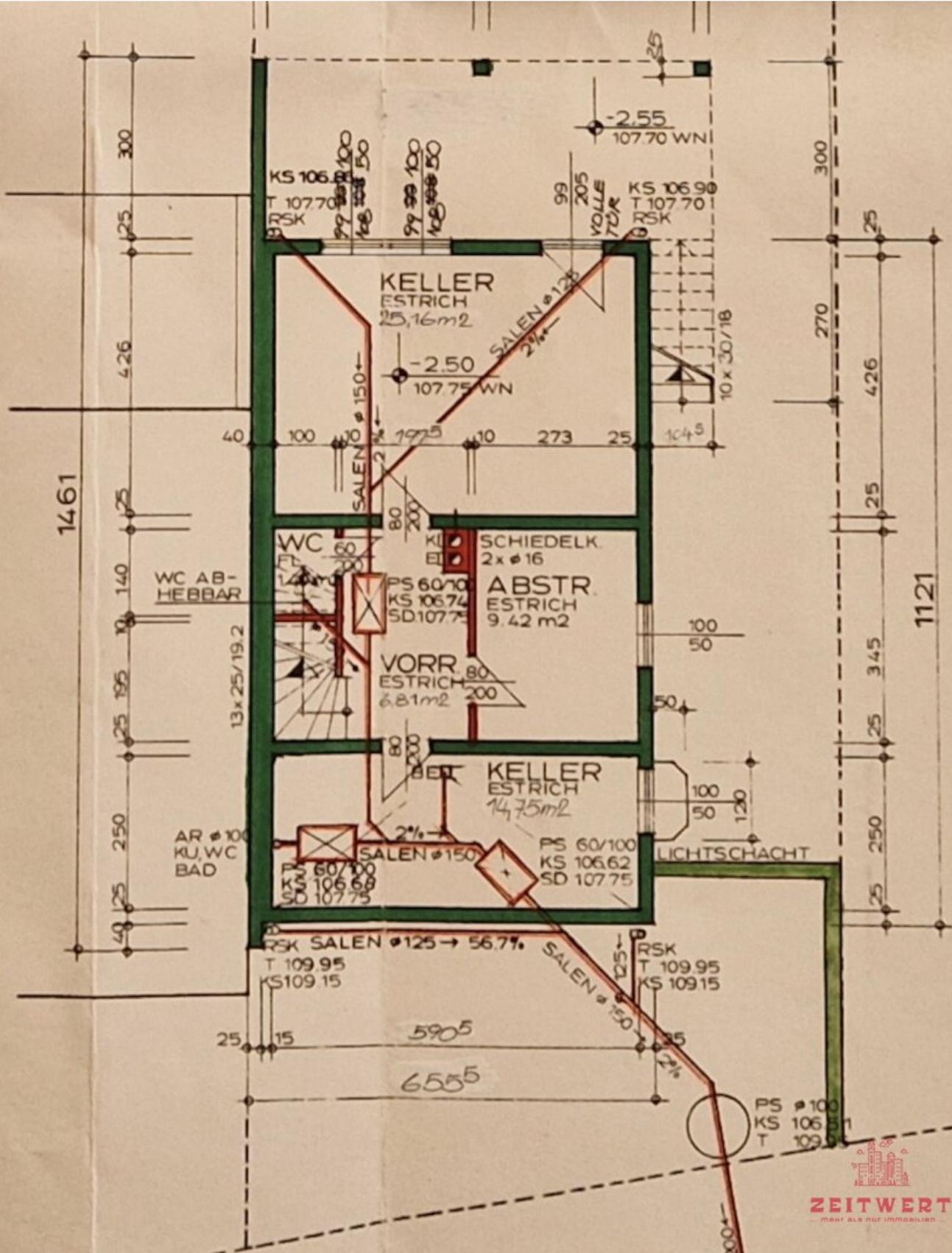




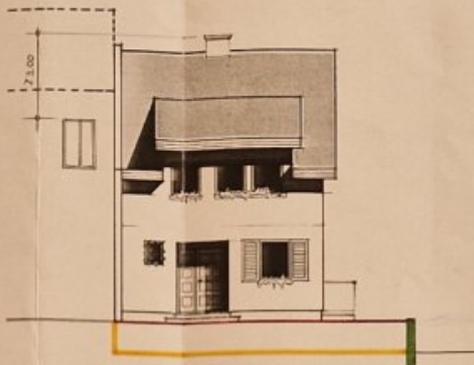




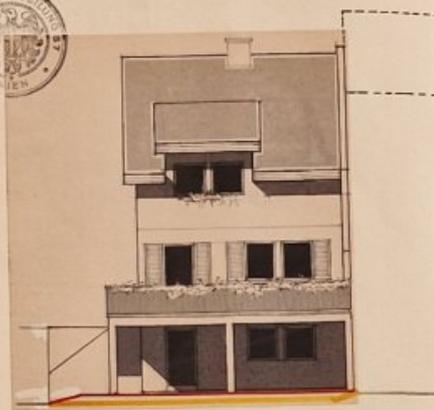




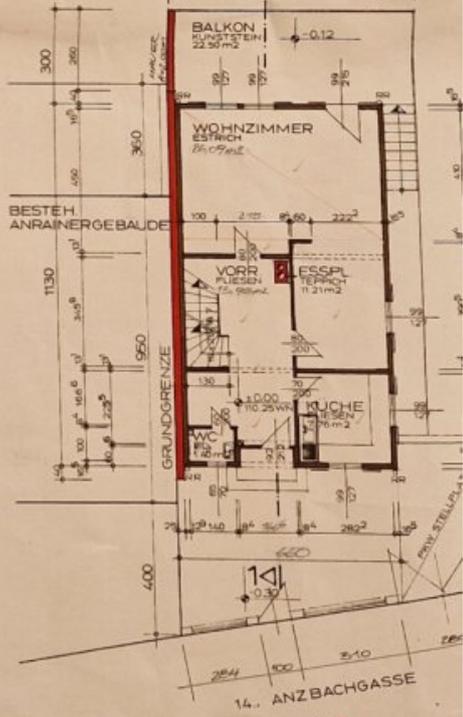
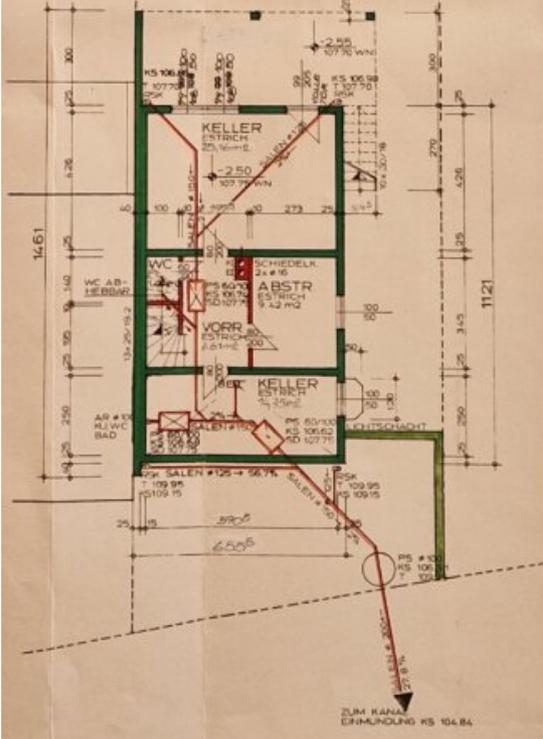
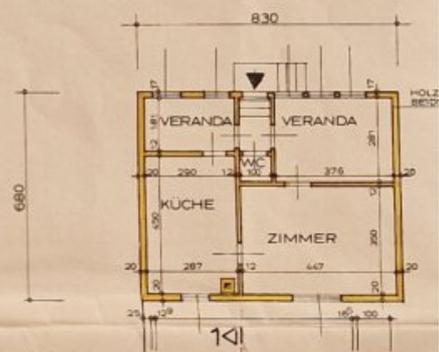
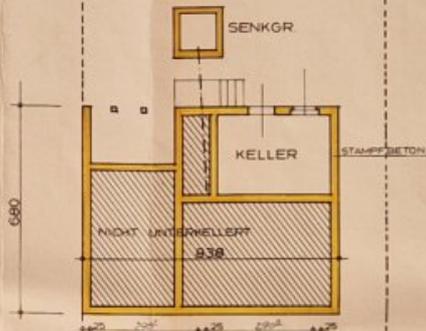




ANSICHT NORD  
(ANZBACHGASSE)



ANSICHT SUD



ZU VERWENDENDEN KANALMATERIAL  
PVC-HART LAUT BEHÖRD. ZULASSUNG

## Objektbeschreibung

### WUNDERSCHÖNE GEGEND - UNVERBAUBARER BLICK ZUM LAINZER TIERGARTEN

Das Grundstück weist eine optimale Verwertbarkeit hinsichtlich Anteil bebaubarer Fläche und Gartenfläche auf und ist Richtung Süden orientiert. **Es ist rechteckig konfiguriert ca 10m breit und ca 46m lang. Es weist geschlossene Bauweise Bauklasse WI beschränkt auf 6,5m auf.** Im Falle eines Neubaus kann auf einer Fläche von ca 10m x 20m gebaut werden. Die Bebauungsdichte beträgt 25% der Grundstücksfläche. Es bestehen besondere Bebauungsbestimmungen hinsichtlich offener oder geschlossener Bauweise. Insgesamt können drei voll nutzbare Ebenen entstehen. Der **großartige Blick** orientiert sich zum **Lainzer Tiergarten** und in den **Wienerwald**. Trotz der Hanglage ist der Garten im hinteren Teil relativ eben und gut nutzbar. Weiters gibt es im Bestand ein überdachtes **Swimmingpool**.

LINK zum [VIDEO](#)

### WOHNATMOSPHERE - AUSSTATTUNG UND DETAILS

Über einen Vorgarten mit angeschlossener Parkmöglichkeit betritt man das Haus über ein zentrales Vorzimmer gelangt man über einen Stiegenaufgang in das Obergeschoß und in den Keller. Vom Vorraum aus ebenerdig erschließt sich die voll ausgestattete Küche und gleich nebenan das angeschlossene Wohn-, Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen und angeschlossener südseitig, gartenorientierter Terrasse. Von hier aus hat man einen **phantastischen, freien Blick zum Lainzer Tiergarten und in den Wienerwald**. Über die Terrasse gelangt man über mehrere Stufen in den Garten.

Im Obergeschoß und einer kleinen Mansarde befinden sich **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer und ein WC. Das Kellergeschoss wurde als Technikraum und Abstellraum genutzt, bietet jedoch die Möglichkeit hier den Wohnraum zu erweitern, da in den Hang eingebaut und Richtung Garten hin ebenerdig. Im Keller befindet sich zusätzlich ein WC. Vom Keller aus gelangt man direkt in den Garten und zum Swimmingpool.

### RAUMAUFTEILUNG

ERDGESCHOSS ca 60m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Vorraum
- Küche
- großzügiger Wohn-Esszimmer ca 37m<sup>2</sup> mit angeschlossener südseitiger Terrasse ca

23m<sup>2</sup>

- WC

OBERGESCHOSS ca 60m<sup>2</sup> bestehend aus:

- drei Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

KELLERGESCHOSS ca 58m<sup>2</sup> bestehend aus:

- drei Räume | Lagerraum | Technikraum | ein Raum ist auf Erdgeschoss Niveau Richtung Garten orientiert - hier gibt es Fenster und einen Ausgang in den Garten
- Vorraum
- WC

### **LAGE - am Wolfsberg**

Die Lage ist für Familien ideal, Kindergarten, Volksschulen wie auch Mittelschulen und Gymnasium befinden sich unweit und sind gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Apotheke und Ärzte sind Nahe gelegen und gut erreichbar. Mit den Buslinien 49A und 50B gelangt man zu U4, U3 oder S-Bahn. Mittels Individualverkehr gelangt man in rund 30min in die Wiener Innenstadt und rasch zur Westausfahrt Wien. In Wien gilt flächendeckende Parkraumbewirtschaftung.

### **PREISE:**

Kaufpreis: €869.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt zahlbar selbstverständlich nur im Falle eines Kaufvertragsabschlusses

## **BESICHTIGUNG und FRAGEN**

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [069910118156](tel:069910118156), E-Mail: [Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien](mailto:Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien) steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen: [SUCHAUFTRAG](#)

Hinweis: Die dargestellten Bilder sind teilweise Symbolfotos und Visualisierungen.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen. Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin, wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen. Ein gültiger Energieausweis wurde in Auftrag gegeben und wird spätestens zum Zeitpunkt des Verkaufs vorgelegt.

**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://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap