

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

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

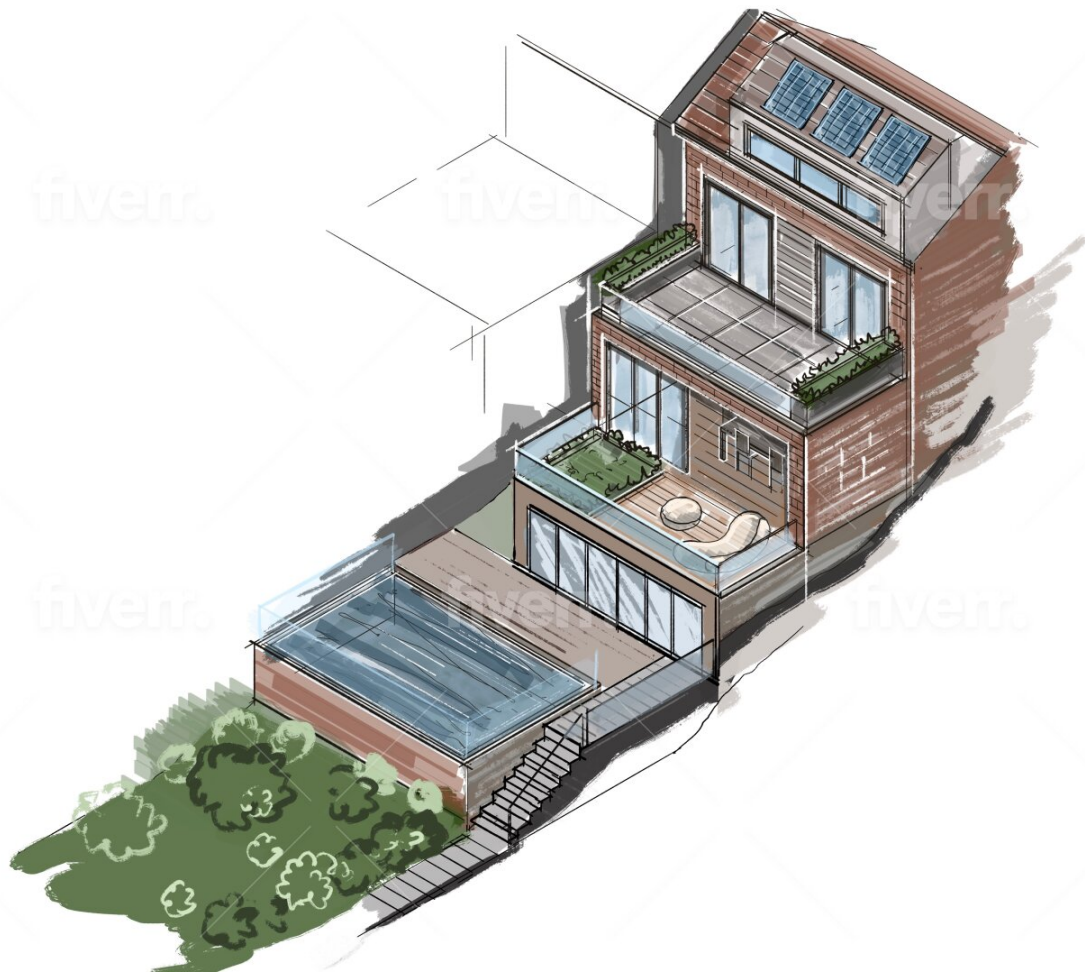
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.



ZEITWERT
MAY 2018







ZEITWERT
MILK AND THE FURNITURE



ZEITWERT



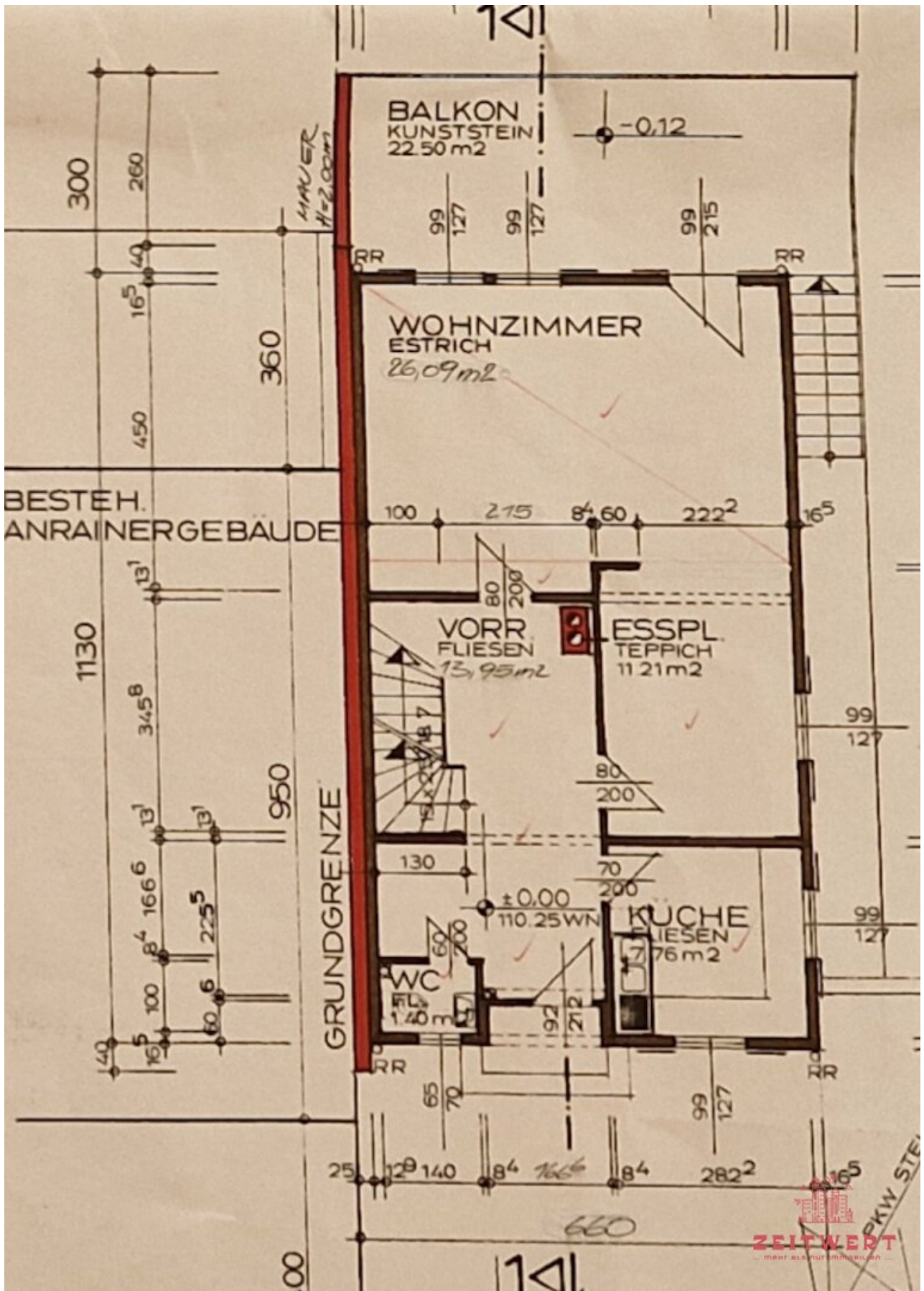
ZEITWERT

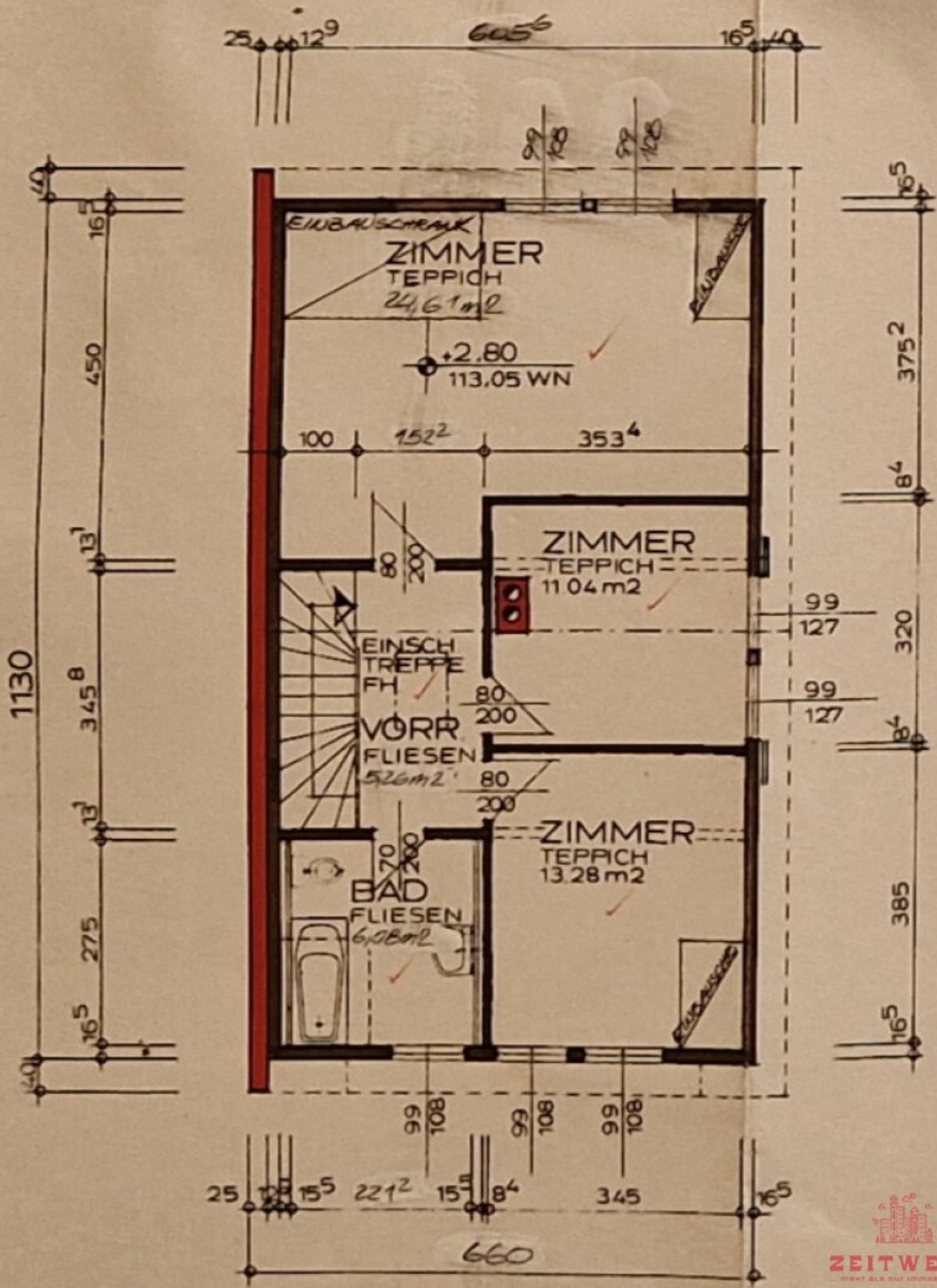


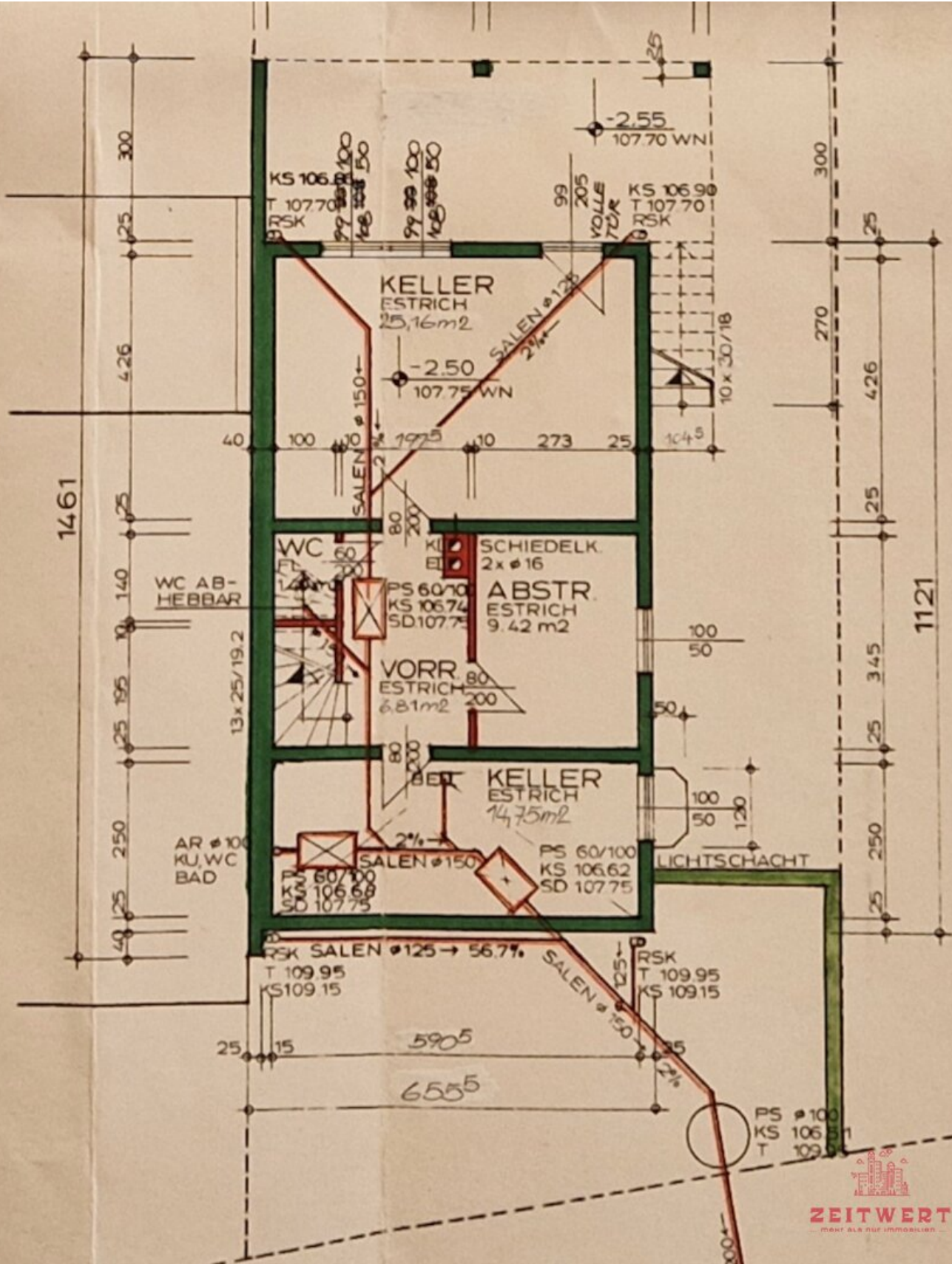


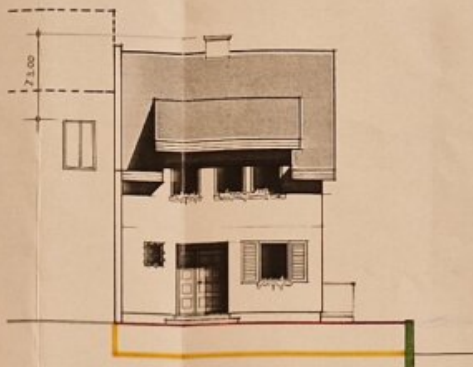




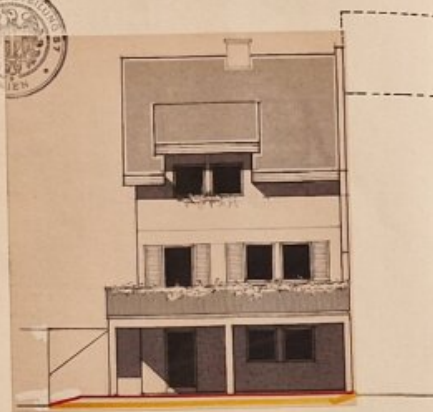




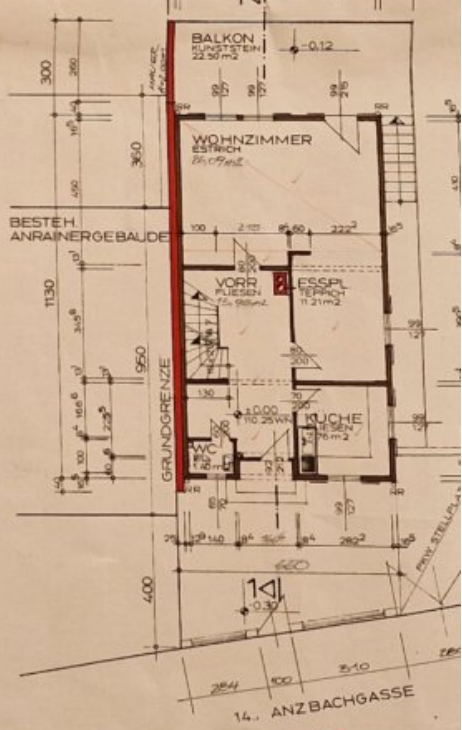
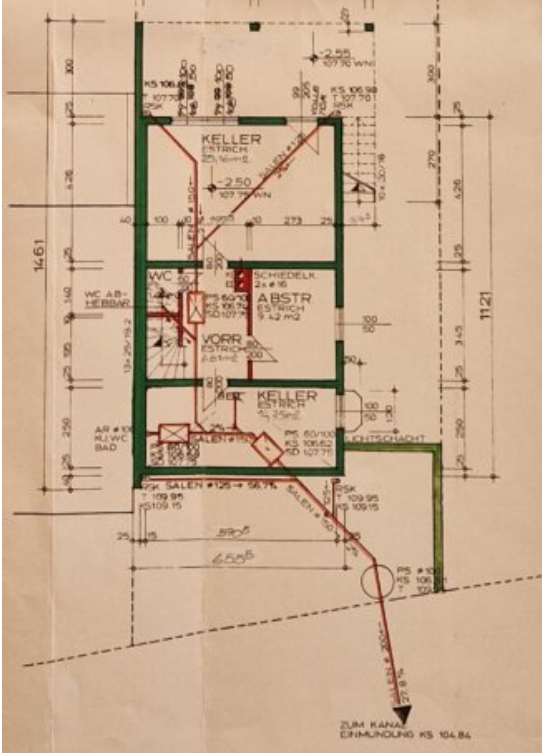
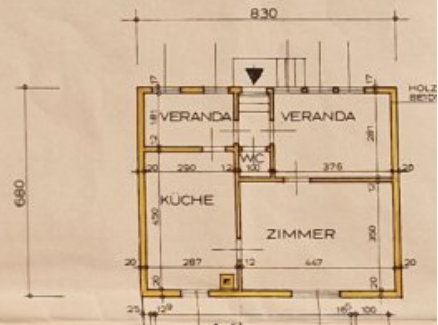
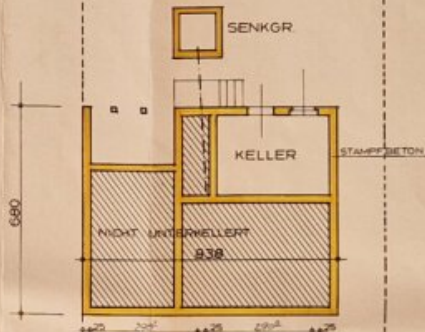




ANSICHT NORD
(ANZBACHGASSE)



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 60m² bestehend aus:

- Vorraum
- Küche
- großzügiger Wohn-Esszimmer ca 37m² mit angeschlossener südseitiger Terrasse ca

23m²

- WC

OBERGESCHOSS ca 60m² bestehend aus:

- drei Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

KELLERGESCHOSS ca 58m² 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 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