

**Zwei Traumhäuser, ein Grundstück – Luxus, Ruhe und Energieeffizienz vereint | Pool | Sauna | Fahnengrundstück**



**Objektnummer: 4132**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +436643837374  
H +436643837374





W  
WOLKET  
IMMOBILIEN



W  
WOLKET  
IMMOBILIEN



W  
WOLKET  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Auf einem idyllischen **Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: **Zwei eigenständige Häuser** – eines aus hochwertigem **Ziegel**, das andere ein modernes **Holzriegelhaus** in **Niedrigenergiebauweise** – bilden zusammen ein harmonisches Wohnensemble mit viel Platz, Stil und Komfort.

Genießen Sie entspannte Sommertage im **eigenen Pool**, lassen Sie den Abend in der **hauseigenen Sauna** ausklingen oder schaffen Sie sich einen privaten Rückzugsort für mehrere Generationen – diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen an. Die perfekte Verbindung aus urbaner Nähe und grüner Ruhe.

### Key Facts auf einen Blick:

#### Zwei Häuser auf einem Grundstück

- **Holzriegelhaus:** Modern, neuwertig, in **Niedrigenergiebauweise** errichtet
  - Baujahr 2007
  - Ca. 122 m<sup>2</sup> WNFL
  - 5 Zimmer
  - Balkon
  - Terrasse mit Pool
  - 2 Etagen
  - Fußbodenheizung und Radiatoren
  - Gas- Elektroheizung
- **Ziegelhaus:** 2023 vollständig kernsaniert, jetzt im neuwertigen Zustand
  - Baujahr ca. 1950
  - 4 Zimmer

- Ca. 130 m<sup>2</sup> WNFL (nicht vermessen, kann abweichen)
  - 2023 kernsaniert
  - 2 Etagen
  - Keller
  - Begehbarer Kleiderschrank
  - Radiatoren
  - Gasheizung
- **Grundstücksfläche:** ca. 800 m<sup>2</sup>
  - **Ideal für Familien** – großzügige Raumaufteilung & vielseitige Nutzung
  - **Wellnessbereich** im Holzriegelhaus: Sauna mit Dusche und direktem Ausgang zum Garten
  - **Eigener Pool** für entspannte Stunden im Garten
  - **Fahnengrundstück** für Privatsphäre und Ruhe
  - **Brunnen**

## Top Lage mit bester Anbindung

Der nächste **Supermarkt (Billa)** ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag besonders bequem gestaltet. Wer in die Stadt pendelt oder das urbane Leben nicht missen möchte, profitiert von der **Nähe zur U1-Station und S-Bahn Leopoldau**, die nur etwa zehn Gehminuten entfernt liegt und einen schnellen Anschluss ins Stadtzentrum bietet. Für noch mehr Flexibilität sorgt der **Bus 32A**, Richtung Leopoldau oder Strebersdorf, den Sie in nur drei Gehminuten erreichen.

Auch für Familien ist die Umgebung wie geschaffen: In fußläufiger Nähe befindet sich ein **Spielplatz**, der zu entspannten Nachmittagen mit den Kindern einlädt. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, grüner Umgebung und perfekter Infrastruktur macht diese Lage zu einem idealen Ort für alle, die Lebensqualität, Erreichbarkeit und Wohlgefühl schätzen.

## **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 1.500.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap