

## **Großzügiges Einfamilienhaus im begehrten Penzing**



Vorderansicht Drone

**Objektnummer: 3861\_38**

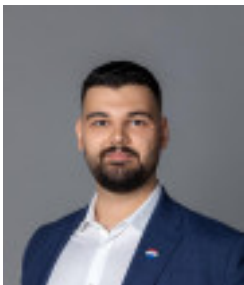
**Eine Immobilie von RE/MAX Homebase**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

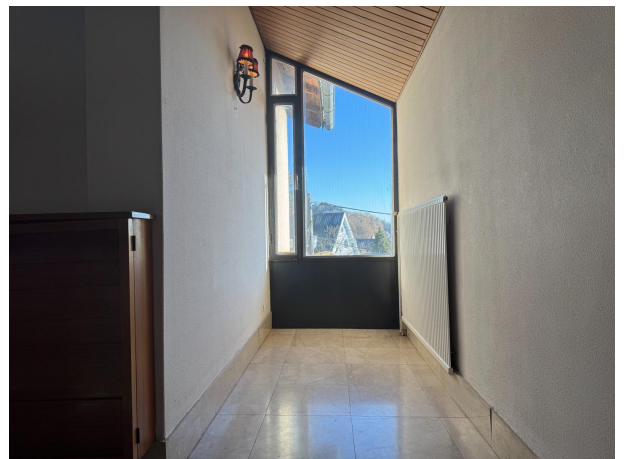
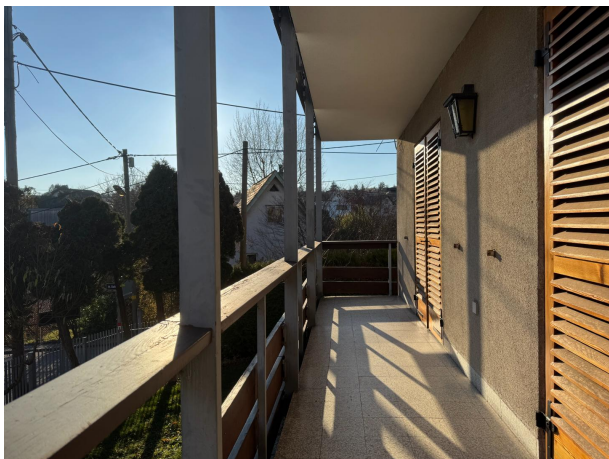
## Ihr Ansprechpartner



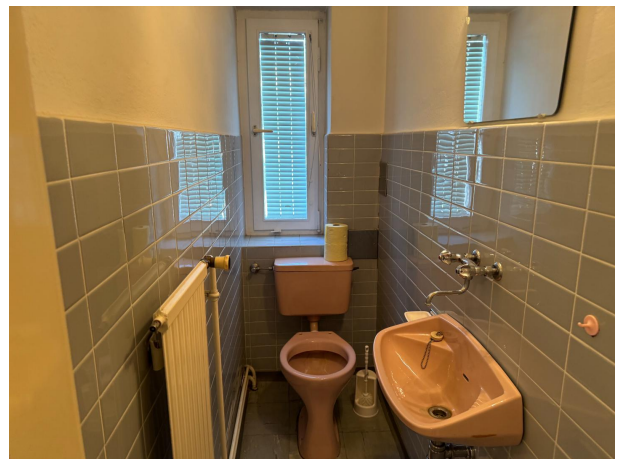
**Arber Arifaj**

RE/MAX Homebase















## Objektbeschreibung

OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen am 18.01., 19.01., 25.01. und 26.01. jeweils in der Zeit von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! **Für Open House Termin Buchungen: [Zur Open House-Terminbuchung!](#)**

## Exklusives Einfamilienhaus in 1140 Wien – Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort

Dieses charmante Einfamilienhaus im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing erfüllt all Ihre Wünsche an ein neues Zuhause. Gelegen auf einem großzügigen Eckgrundstück von ca. **446 m<sup>2</sup>**, vereint es eine hervorragende Lage, durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Atmosphäre – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Natur legen.

### Highlights des Hauses:

- **Wohnfläche:** Ca. 120 m<sup>2</sup> auf Erd- und Obergeschoss, ideal für eine Familie.
- **Kellergeschoss:** Zusätzlich ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Stauraum, Hobby (eine Werkstatt ist inklusive) oder Freizeitgestaltung.
- **Balkone:** Zwei großzügige Balkone auf beiden Ebenen mit insgesamt ca. 23 m<sup>2</sup>, perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.
- **Dachboden:** Großzügig dimensionierter Dachboden in gutem Zustand, über eine Bodentreppe zugänglich, ideal als Lagerfläche oder für kreative Nutzung.
- **Grundstück:** Das Grundstück liegt an einer Hanglage mit einer Steigung von 5 %, die dem Garten eine besondere Struktur verleiht. Der Vorgarten sowie der große Garten hinter dem Haus bieten reichlich Platz für Kinder, Gartenprojekte oder einfach nur zum Genießen.
- **Zimmer:** 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 2 WCs, 1 Bad, 1 Küche, 3 Schlafzimmer, 1 Keller, 1 Dachboden

**Der alte Baumbestand im Garten schafft eine idyllische und schattenspendende Atmosphäre, die an heißen Sommertagen besonders geschätzt wird.**

### Ausstattung:

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist bezugsfertig.

- **Möbliert:** Das Haus wird komplett möbliert verkauft. Möbel, Küche, Bad und WC sind

in gutem Zustand.

- **Technik:** Die Gastherme wurde kürzlich gewartet und ist voll funktionsfähig.
- **Raumaufteilung:** Die Räume sind praktisch geschnitten, sodass Sie die Wohnfläche optimal nutzen können.

Hier können Sie ohne wesentliche Renovierungen einziehen und Ihr neues Zuhause sofort genießen.

## Lage:

Der Bezirk Penzing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Wien. Er bietet eine ideale Kombination aus Natur und Stadtleben:

- **Naturnah:** Die Nähe zum Wienerwald und zu Grünflächen wie dem Dehnepark, Steinhofgründen oder der Lobau lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.
- **Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte, Restaurants, Schulen und Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen.
- **Verkehrsanbindung:**
  - **Öffentlich:** Mit der U-Bahn-Linie U4, S-Bahn-Linien (S45, S50, S80) sowie mehreren Bus- und Straßenbahnlinien sind Sie optimal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden.
  - **Auto:** Die Westausfahrt Wiens sowie die A1 sind schnell erreichbar und bringen Sie rasch aus der Stadt oder in andere Bezirke.
- **Besonderheit:** Trotz der guten Anbindung liegt das Haus in einer ruhigen Wohngegend, die eine angenehme Privatsphäre bietet.

## Freizeitmöglichkeiten:

Der 14. Bezirk ist bekannt für seine vielen Freizeitmöglichkeiten. Vom entspannten Nachmittag im Schlosspark Schönbrunn bis hin zu ausgedehnten Wanderungen im Wienerwald – hier ist für jeden etwas dabei. Sportliche Aktivitäten wie Radfahren oder Laufen können direkt vor der Haustür beginnen.

## Besonderheiten des Grundstücks

Das Grundstück ist ein echtes Highlight:

- Der Vorgarten sorgt für ein einladendes Ambiente beim Betreten des Hauses.
- Der Garten hinter dem Haus bietet dank der alten Bäume nicht nur Schatten und eine tolle Atmosphäre, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

## Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Dieses Einfamilienhaus in 1140 Wien vereint alle Vorzüge, die ein modernes Zuhause bieten sollte. Es ist ideal für Familien, die ein ruhiges, naturnahes Umfeld suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

### **Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!**

Erleben Sie dieses einmalige Angebot selbst und lassen Sie sich von der Kombination aus Lage, Raumangebot und Gartenidylle begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

Die Angaben in diesem Exposé wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.

**Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.**