

1140 Wien | Haus | Objektnummer: 4715

# Erstbezug - Doppelhaushälfte in Grünruhelage am Wolfersberg



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2/308-312  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAATWWXXX

## Erstbezug - Doppelhaushälfte in Grünruhelage am Wolfersberg



### Lage

Wolfersberg

### Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte, schlüsselfertige Doppelhaushälfte in ziegelmassiv in Grünruhelage am beliebten Wolfersberg.

### **Raumaufteilung**

Wohnnutzfläche ca. 148,42 m<sup>2</sup> (ohne Terrassen und Balkone) verteilen sich auf:

- Erdgeschoss: Vorräum, separates WC mit Waschbecken, Esszimmer mit vollausgestatteter Küche, Kaminanschluss, Ausgang auf Terrasse und Garten
- Obergeschoss: Wohnzimmer (kann auch als ein viertes Schlafzimmer umgebaut werden, Klimaanlageinstallation vorbereitet), Schlafzimmer, Balkon, Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC mit Fenster
- Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer jeweils mit Terrasse, Klimaanlage, Bad mit Dusche, Waschbecken und getrenntes WC mit Fenster
- Keller (mit Fußbodenheizung): Großer Tageslichtraum mit Saunaanschluss, Lagerraum, Abstellraum, Technikraum mit Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Insgesamt sind 4 Schlafzimmer möglich

Das Ziegelhaus bietet hohe Räume (ca. 2,65 – 2,70 m Raumhöhe). Terrassen- und Balkonnutzfläche ca. 30,86 m<sup>2</sup>, Gartenfläche ca. 50 m<sup>2</sup>. Wege (ca. 30,27 m<sup>2</sup>) und Stellplatz sind mit Betonpflaster ausgeführt. Im Garten besteht ein Whirlpool-Anschluss.

### **Ausstattung**

Möblierte Bäder und Küche, geringe Betriebskosten, keine Hausverwaltung nötig, großzügige Grünruhelage, Beheizung mit Luftwärmepumpe.



Besonders nachhaltig: effiziente Luftwärmepumpe (mit Kühlfunktion im Sommer); an kalten Tagen lässt sich das Ambiente durch ein Kaminfeuer genießen. Eine PV-Anlage (~6,5 kW) ist auf Wunsch installierbar.

### **Miete-Kauf-Option möglich**

Sie wohnen für zwei oder drei Jahre zur Miete und die gezahlten Mieten, abzüglich eines vereinbarten Betrags (gesetzliche Steuer und BK), werden am Ende der Mietzeit auf den Kaufpreis angerechnet. Zusätzlich müssen Sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine Anzahlung leisten, die ebenfalls in den Kaufpreis einfließt.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Lage bietet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung über Buslinien sowie die nahegelegene U- und S-Bahn-Station Wien Hütteldorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz, während das Auhof Center zusätzliche Einkaufs- und Freizeitangebote bietet. Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald und zu zahlreichen Spazier- und Sportmöglichkeiten sorgt für hohe Lebensqualität und Erholung direkt vor der Haustüre.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran  
tel: +43 699 1522 4635



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 112 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 179,28 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 65,65 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	April 2025
Kellerfläche:	ca. 37,5 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Terrassenfläche:	ca. 16,39 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Balkonfläche:	ca. 14,47 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Stellplatzfläche:	ca. 12,5 m <sup>2</sup>	Erschließung:	vollerschlossen
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Zustand:	Erstbezug
WCs:	3	Baujahr:	2024
Abstellräume:	2	Ausrichtung:	Südwesten
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	13.10.2031
Terrassen:	1	HWB:	<b>B</b> 46,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Balkone:	3	fGEE:	<b>A</b> 0,71
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Befeurung:	Luftwärmepumpe, Holz	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung, Mechanische Be- und Entlüftung	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Abstellraum, Whirlpool
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse		



## Preisinformationen

Kaufpreis:	990.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	110,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	11,00 €	Vertragserrichtungskosten:	1,7 %
<hr/>		Provision:	35.640,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	121,00 €		



## Weitere Fotos

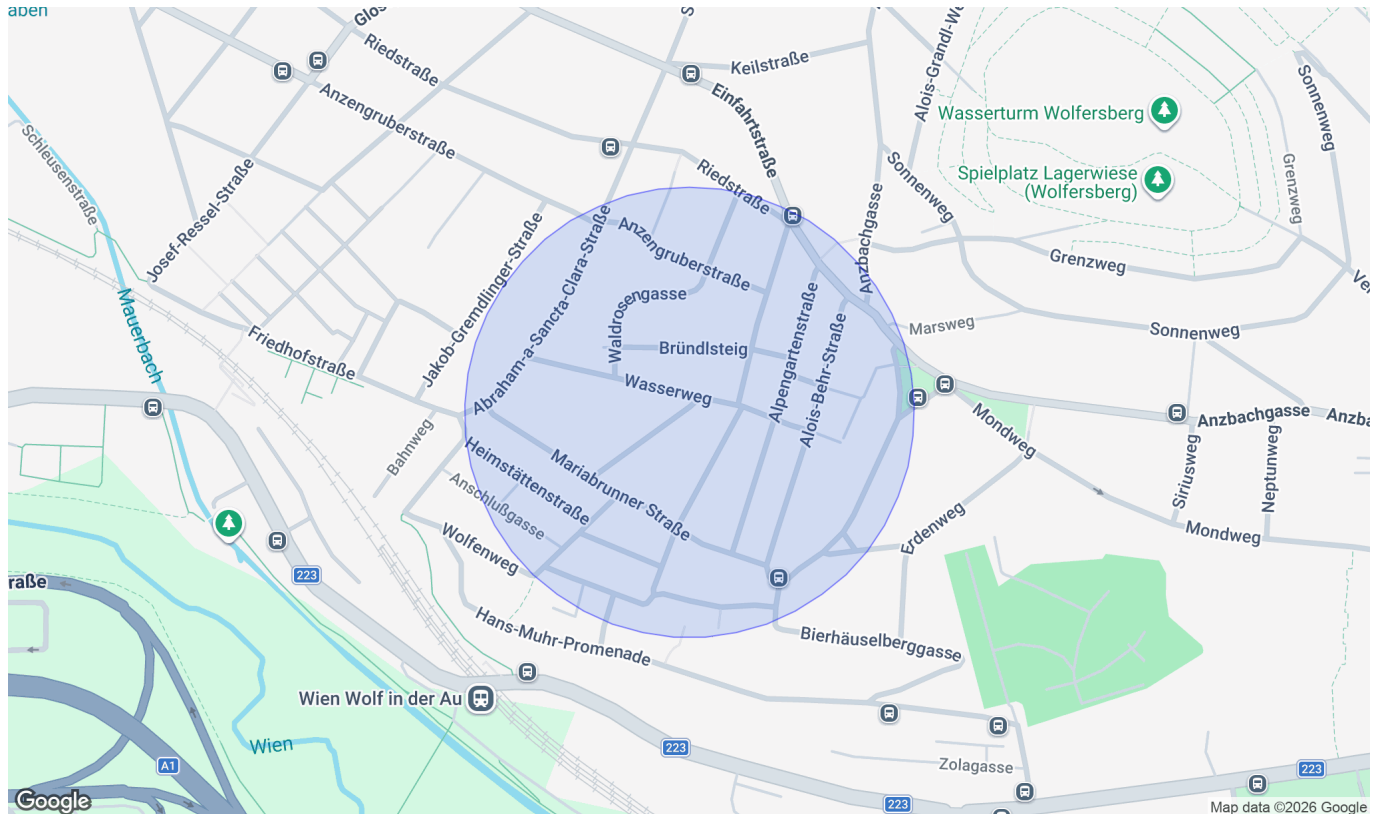






# Lage

1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	6.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

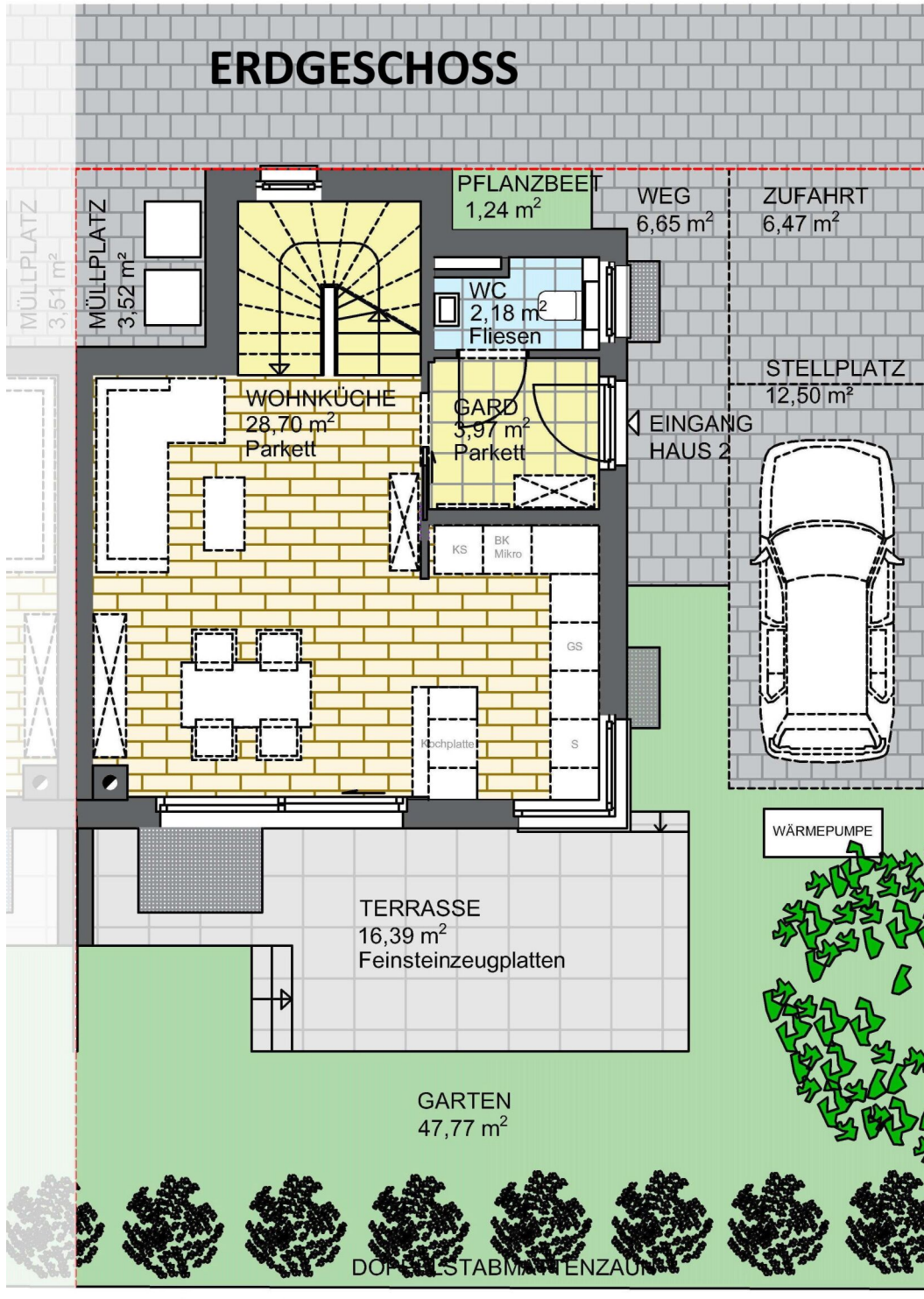


**Barley's GmbH**  
 Real Estate & Relocation  
 Trattnerhof 2/308-312  
 1010 Wien

T +43 1 382 0024  
 F +43 1 382 0024 - 11  
 E office@barleys.at  
 W barleys.at

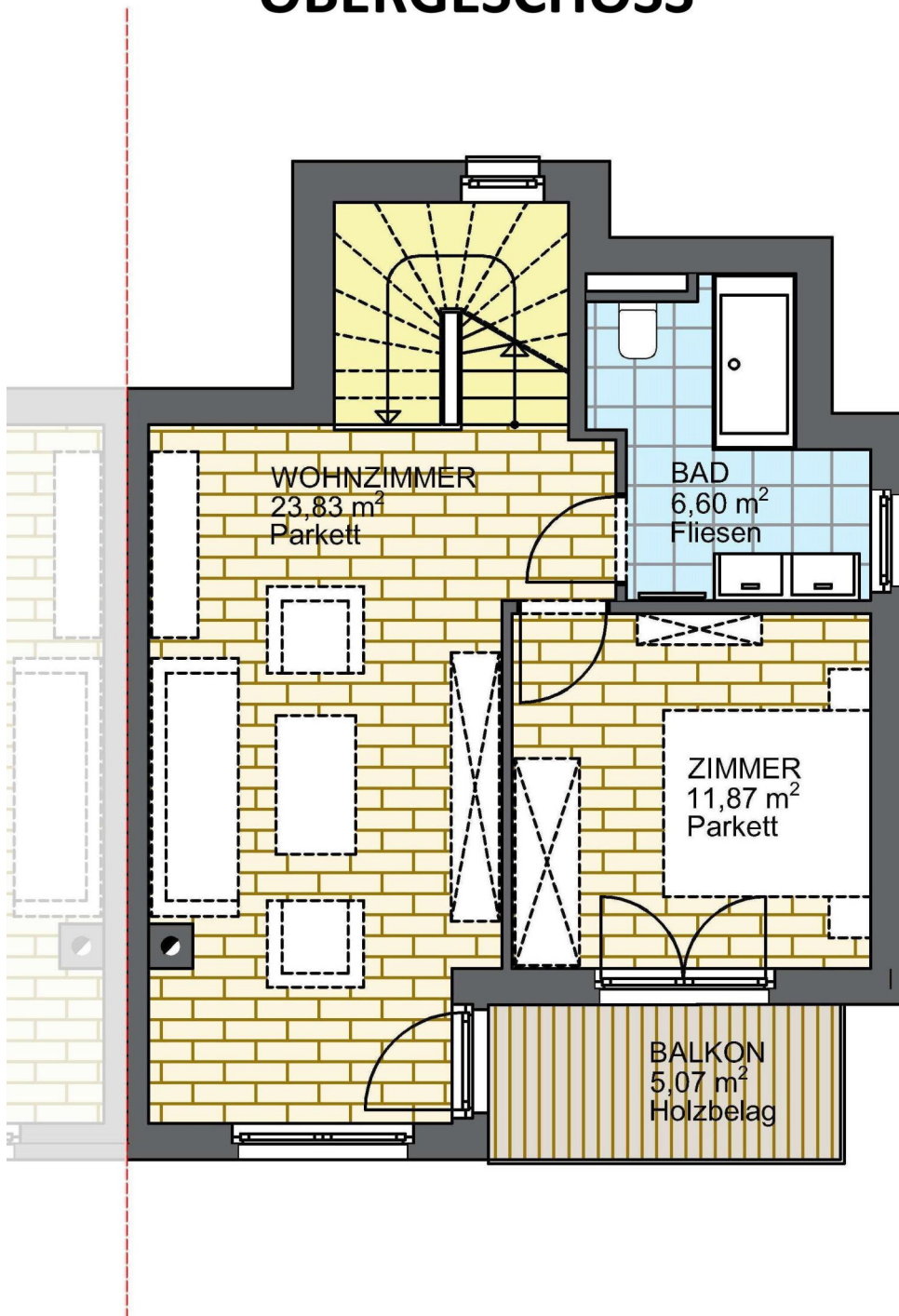
UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
 BIC GIBAATWWXXX

# Plan



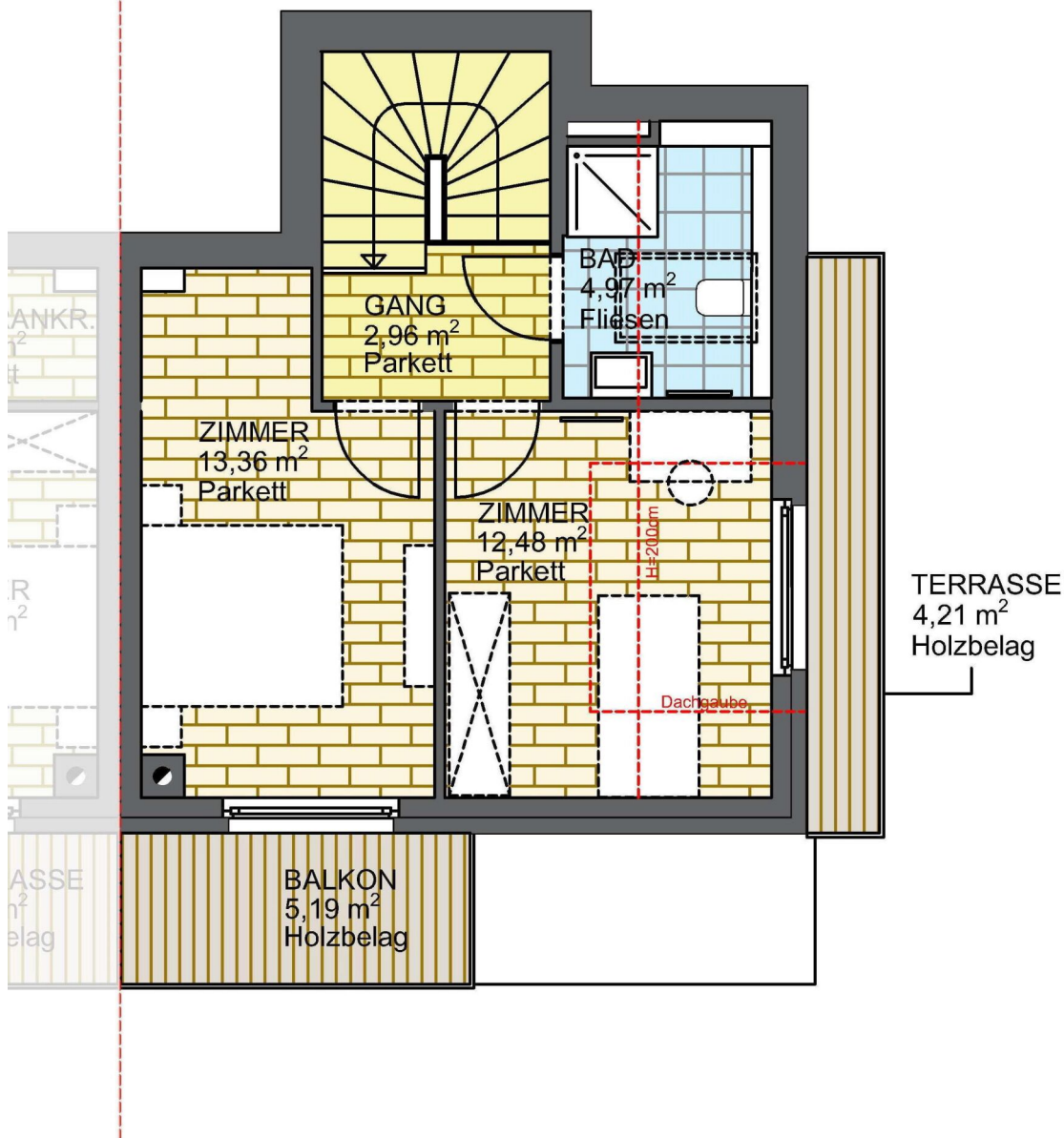
Plan

## OBERGESCHOSS



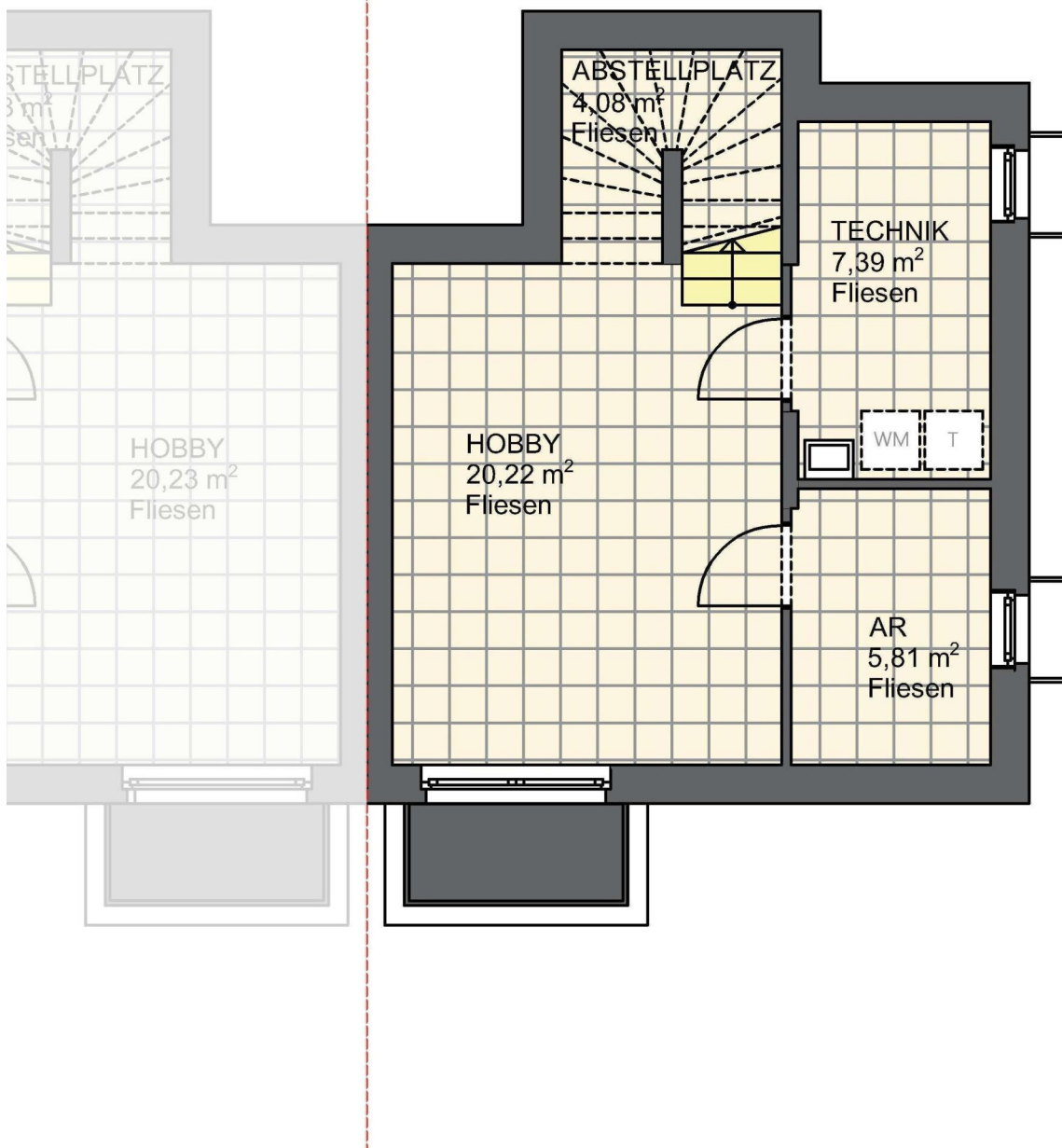
Plan

## DACHGESCHOSS



Plan

## KELLER



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

