

Modernes Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise – Erstbezug in ruhiger Lage



Objektnummer: 7162

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1

Ihr Ansprechpartner

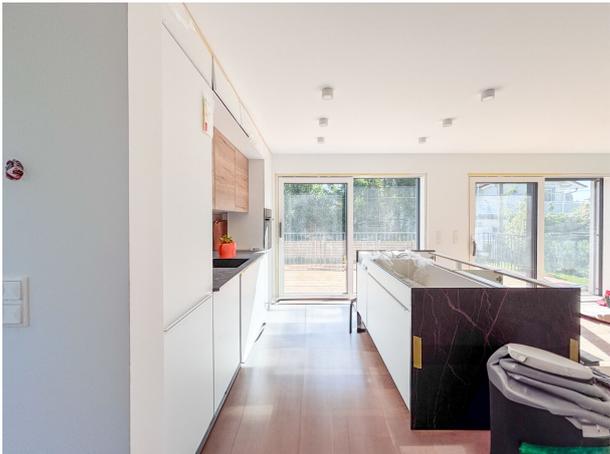


Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





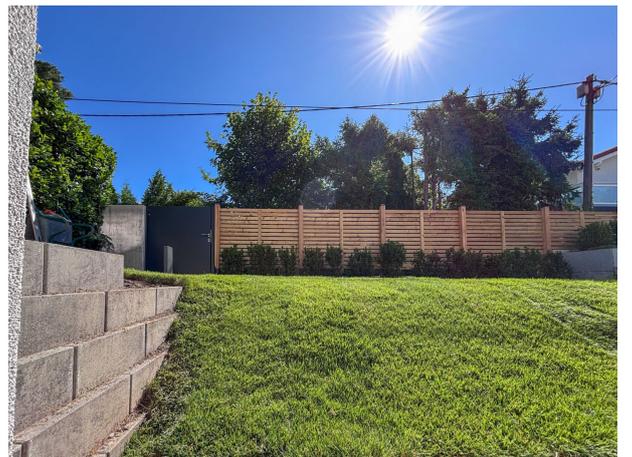




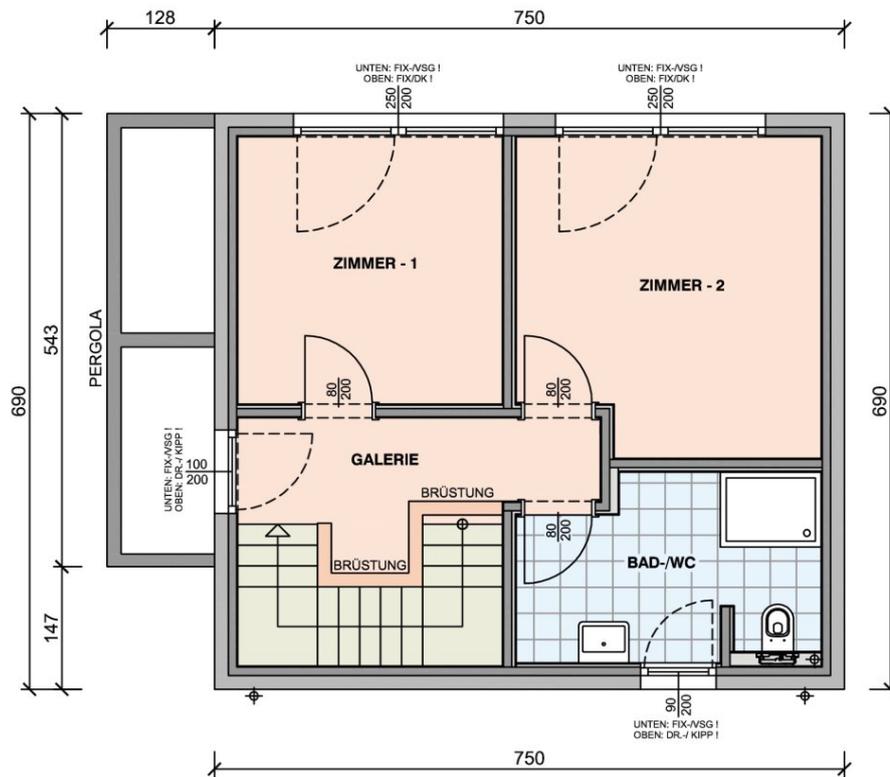








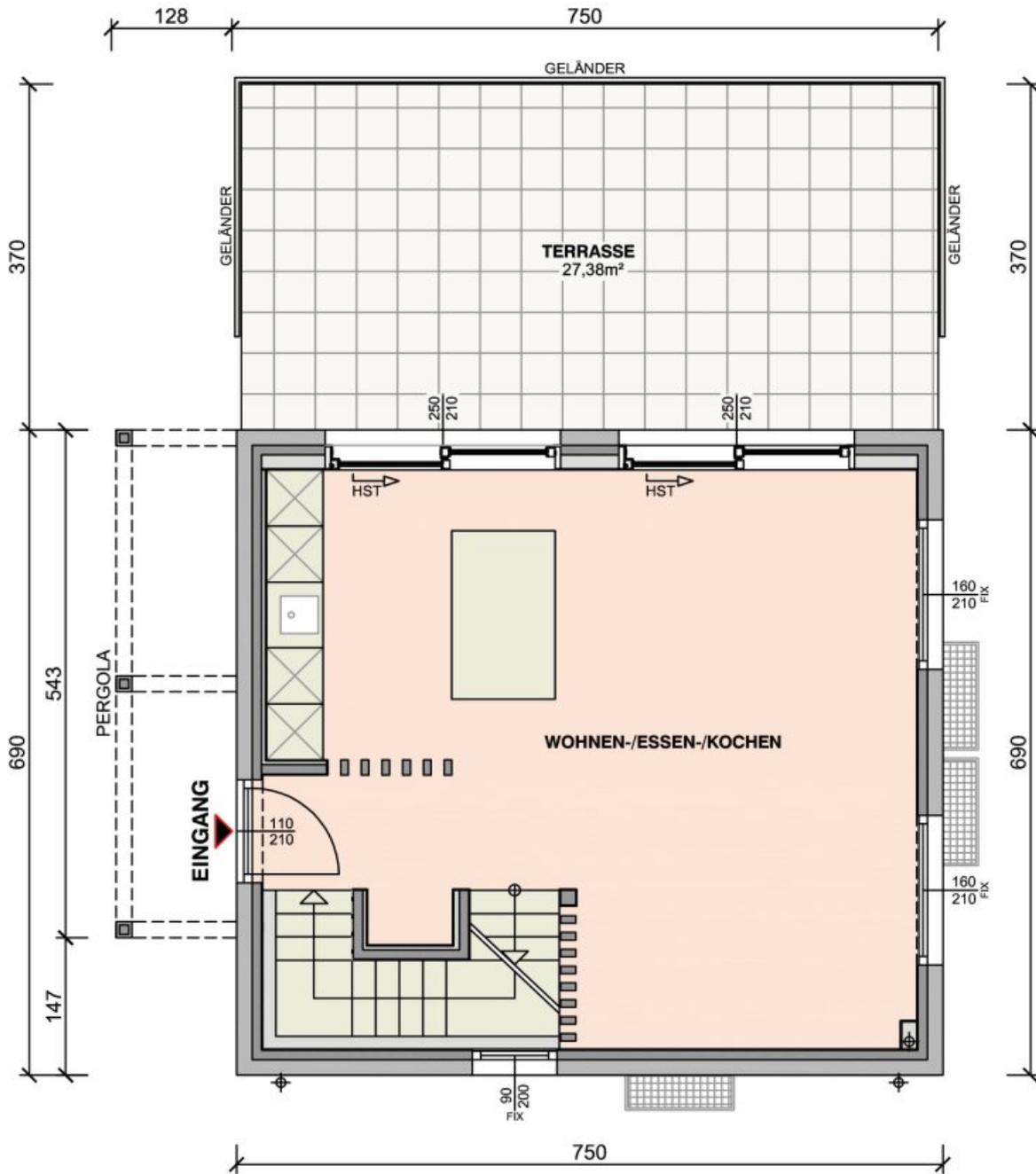




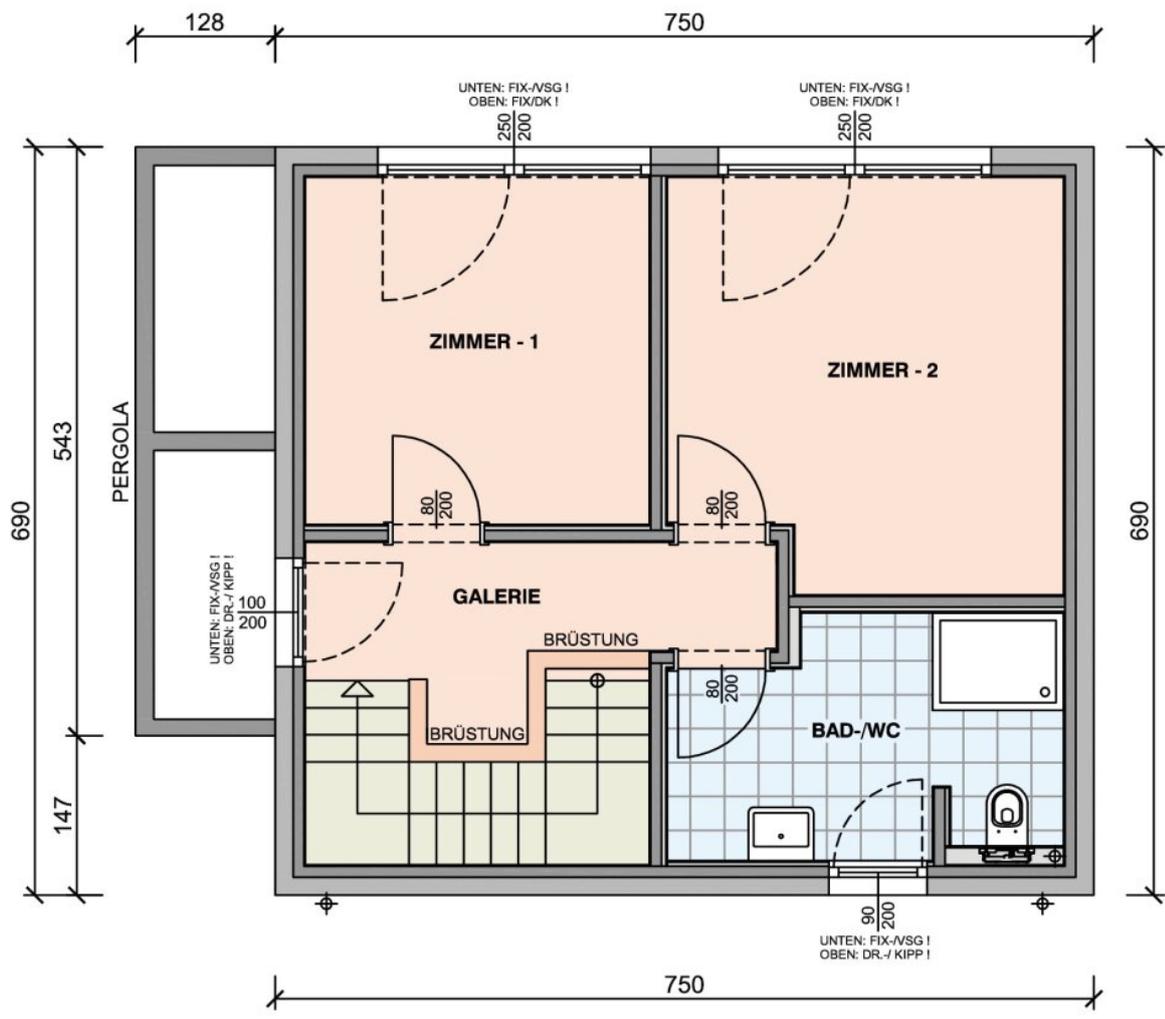
GRUNDRISS OBERGESCHOß



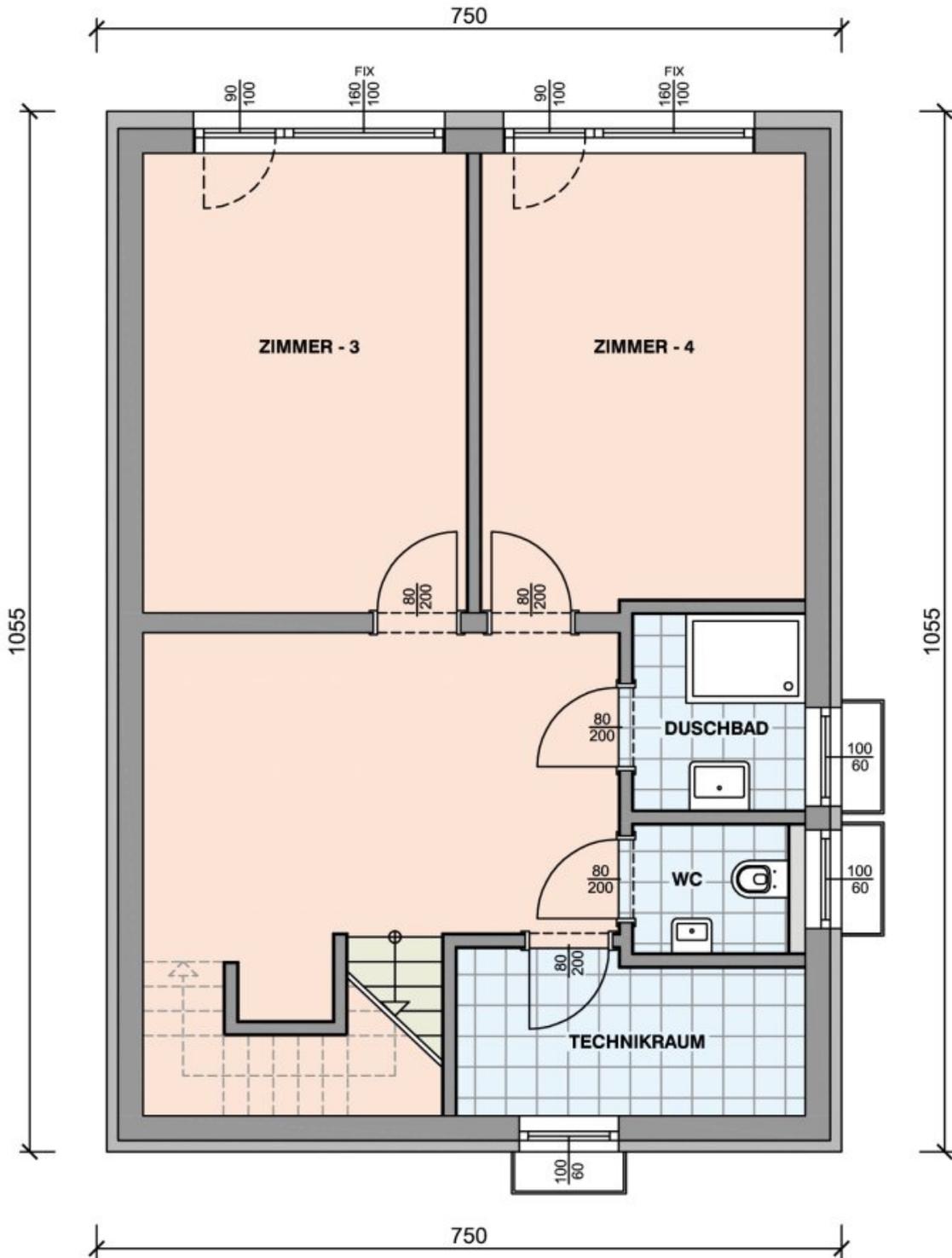
GRUNDRISS SOUTERRAIN



GRUNDRISS ERDGESCHOß



GRUNDRISS OBERGESCHOß



GRUNDRISS SOUTERRAIN

Objektbeschreibung

In einer begehrten Wohngegend des 13. Bezirks, nur wenige Minuten vom Hörndlwald entfernt, gelangt dieses hochwertig errichtete Einfamilienhaus ab 01.08.2025 zur Vermietung. Das in ökologischer Vollholzbauweise errichtete Haus verbindet zeitgemäße Architektur, effiziente Technik und durchdachte Raumplanung – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Nachhaltigkeit, Komfort und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Details

Das Grundstück umfasst rund 280 m², die Wohnfläche beträgt ca. 155 m², zusätzlich steht eine Terrasse mit etwa 27 m² zur Verfügung. Die Raumaufteilung erstreckt sich über drei Ebenen mit insgesamt fünf Zimmern: Im Erdgeschoß betreten Sie die großzügig gestaltete Wohnküche, welche sich zur ostseitigen Terrasse (ca. 27 m²) hin öffnet. In Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer mit einem Duschbad mit WC. Von allen Räumlichkeiten genießen Sie einen schönen Grün- bzw. Fernblick.

Im voll ausgebauten Keller befinden sich ein Vorraum, zwei tagesbelichtete Schlafzimmer, ein weiteres Duschbad, ein separates WC sowie ein Technik- und Abstellraum.

Ausstattung

Die Ausstattung umfasst eine hochwertige Miele-Einbauküche mit Kochinsel, Fußbodenheizung in allen Räumen, geölte Holzparkett- und Feinsteinzeugböden sowie Holz/Alufenster mit Thermoverglasung und außenliegenden Raffstores. Alle Wohnräume sind mit LAN-Verkabelung ausgestattet und WLAN-fähig. Beheizt und gekühlt wird das Haus mittels Luftwärmepumpe. Im Außenbereich befinden sich eine Pergola mit Holzterrasse, ein begrünter Garten (südostorientiert) mit vollautomatischer Bewässerung sowie ein Anschluss für E-Bikes.

Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nur 200 Meter entfernte Buslinie 54B gegeben, die zur U-Bahn-Station Ober St. Veit (U4) führt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Kindergarten und Schule befinden sich im Umkreis von 400 bis 800 Metern.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap