

**Bezugsfertig: Eigengrund mit Kleingartenwohnhaus! Ihr  
Paradies am Satzberg in unmittelbarer Nähe der  
Steinhofgründe!**



**Objektnummer: 77966**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedlweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	137,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 400  
H +43 699 152 139 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





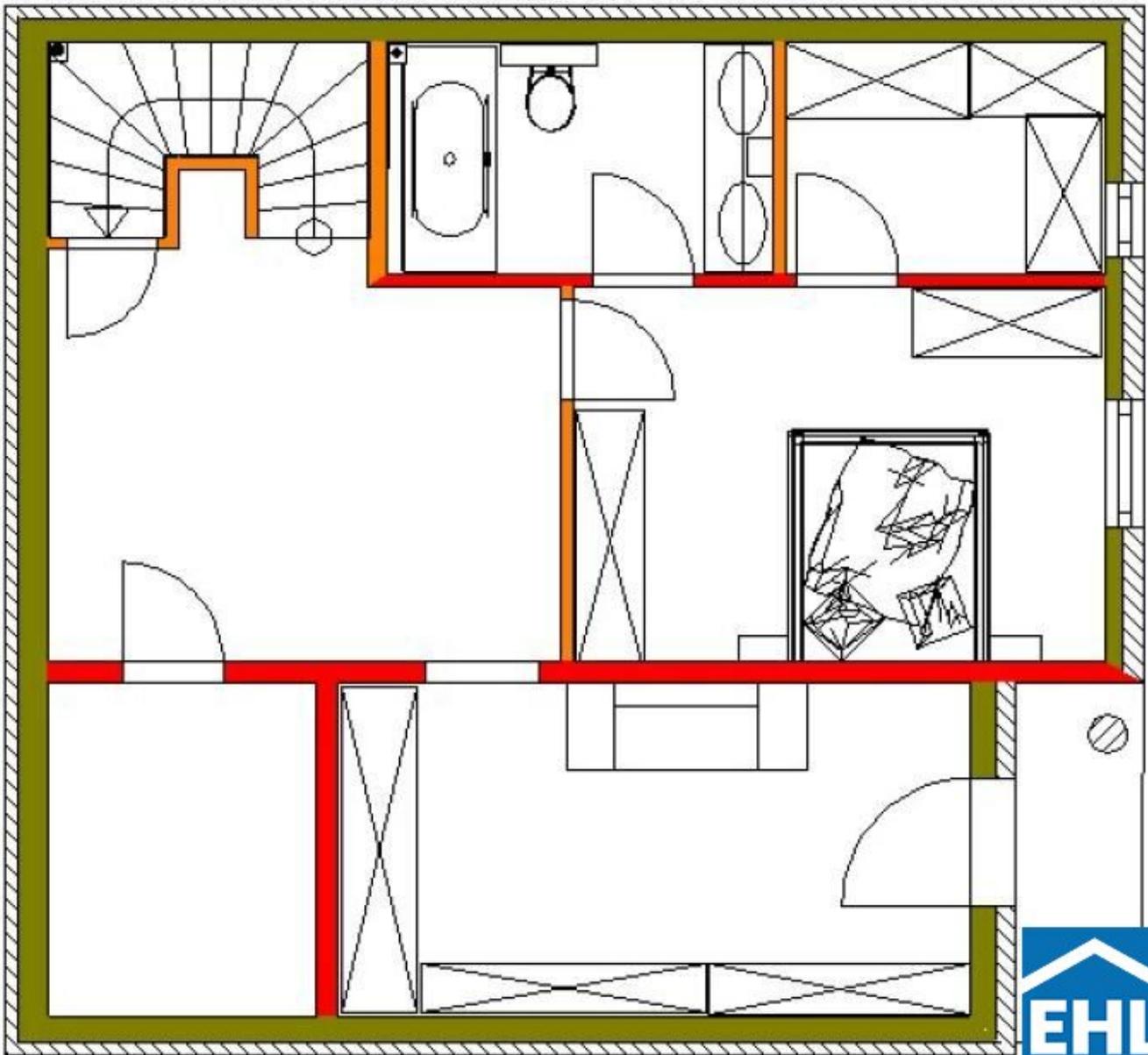


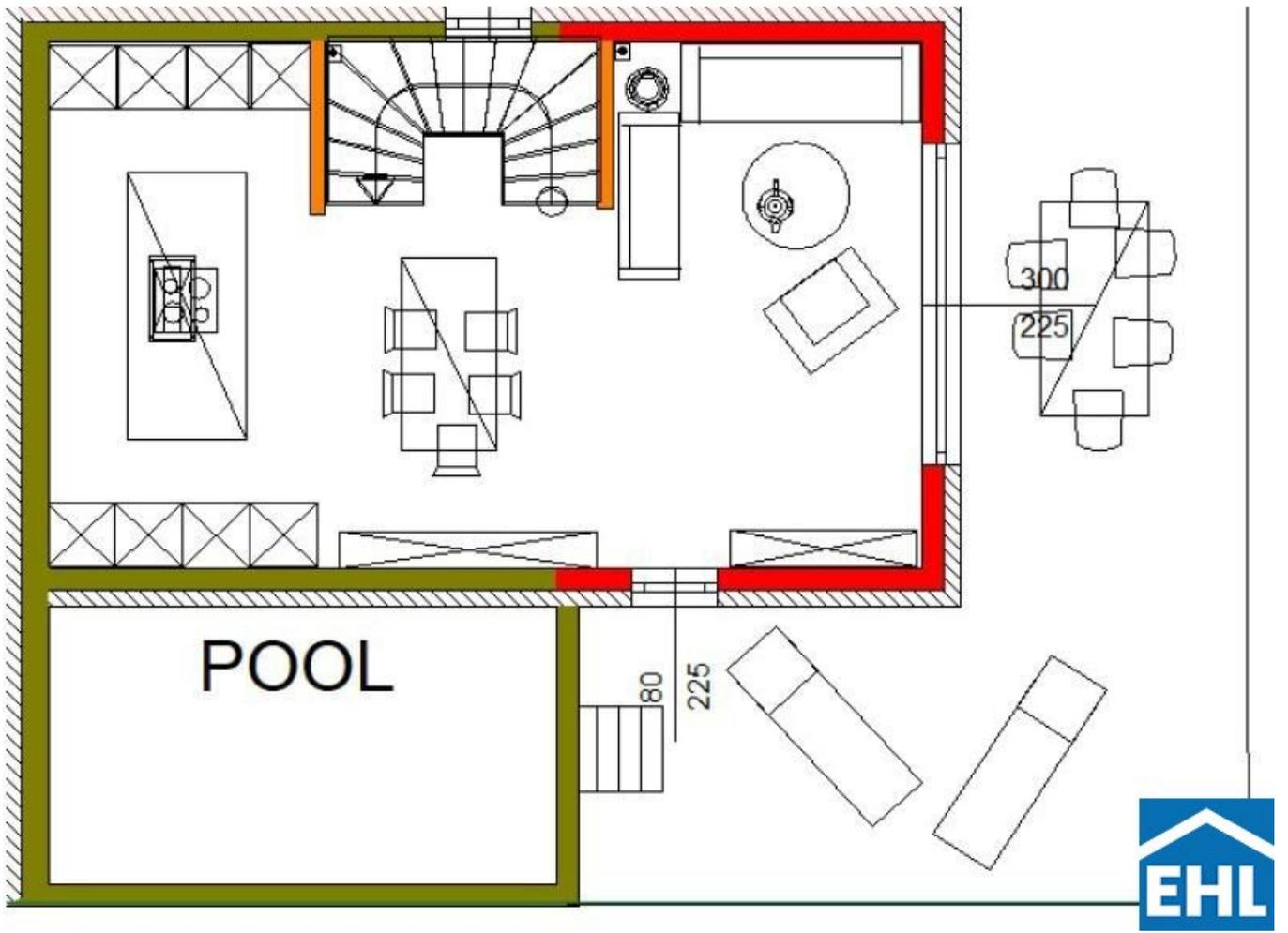


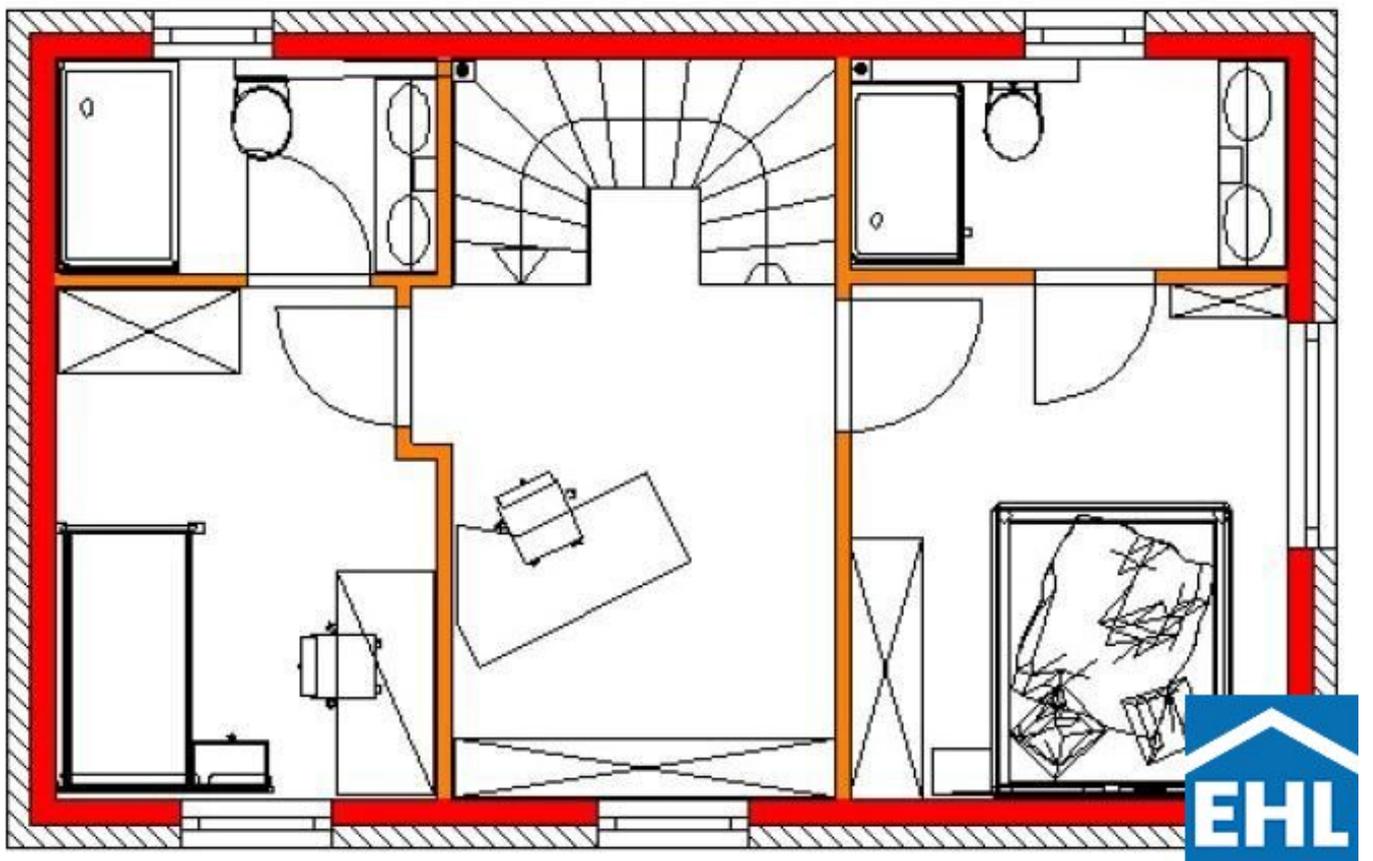












## Objektbeschreibung

### Entdecken Sie Ihr eigenes Paradies am Satzberg – in unmittelbarer Nähe der Steinhofgründe!

Dieses bezaubernde Kleingarten-Grundstück in idyllischer Ruhelage erstreckt sich über ca. 243 m<sup>2</sup> und verspricht höchste Lebensqualität inmitten der Natur – bei gleichzeitig hervorragender städtischer Infrastruktur. Das neu errichtete, schlüsselfertig ausgeführte Einfamilienhaus besticht durch eine hochwertige Ausstattung, eine großzügige Terrasse sowie einen Swimmingpool, der an warmen Tagen für wohltuende Erfrischung sorgt.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt vier Zimmer und drei Bäder sowie zusätzliche Räume, die flexibel als **Homeoffice** oder **Fitnessbereich** genutzt werden können.

Vom großzügigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Schränke und Stauraum bietet, gelangt man in einen vielseitig nutzbaren **Mehrzweckraum**. Von dort aus sind ein **unteres Schlafzimmer** bzw. **Gästezimmer**, ein angrenzendes Badezimmer sowie ein praktischer Schrankraum begehbar.

Über eine Treppe erreicht man das fast 40 m<sup>2</sup> große **Wohnzimmer**. Die großzügige, offen gestaltete **Wohnküche** mit eleganter **Kücheninsel** bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für gesellige Kochabende, gemeinsames Essen mit Familie und Freunden sowie entspannte Genussmomente. Direkt angrenzend befinden sich die Terrasse und der Poolbereich, die den Wohnraum nahtlos ins Freie erweitern und ein wunderbares Wohngefühl schaffen.

Im obersten Geschoss befinden sich zwei **gemütliche Schlafzimmer**, jeweils mit voll ausgestatteten **en-suite Bädern**, die über einen zentralen Bereich – ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum – erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist, dass **alle Räume, inklusive der Bäder, mit Fenstern ausgestattet** sind und so von natürlichem Tageslicht durchflutet werden.

Ein liebevoll gestalteter, **kleiner mediterraner Vorgarten** mit **Olivenbäumen, Feigenbaum und Lavendel** verleiht dem Anwesen ein unverwechselbares, südliches Flair. Ein Hauch von italienischer Leichtigkeit – entspannt, sonnig und umgeben von duftenden Pflanzen. Der gegenüberliegende, **unverbaubare Grüngürtel** eröffnet einen traumhaften Blick ins Grüne und garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

### Schlüsselfertig ausgestattet:

Das Haus wird **schlüsselfertig übergeben** und ist mit **hochwertigen Parkettböden, edlen Fliesen, modern ausgestatteten Bädern** und einer **vollausgestatteten Küche** versehen. Qualität, Design und Funktionalität vereinen sich hier zu einem stilvollen Gesamtkonzept.

## **Die Lage und Infrastruktur:**

Das Grundstück befindet sich am ruhig gelegenen Satzberg bei Hütteldorf im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die nahegelegene Busstation ermöglicht eine Anbindung zum Bahnhof Hütteldorf in nur 8 Minuten sowie zu vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, dm, BillaPlus, Fressnapf, Bauhaus, Hofer, Penny etc. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Mit der direkten Nähe zum Dehnepark und den Steinhofgründen bietet diese Liegenschaft somit die ideale Balance zwischen Naturverbundenheit und urbanem Leben. Der Lainzer Tiergarten, das Hütteldorfer Bad und das Einkaufszentrum Auhof sind darüber hinaus schnell erreichbar. Die Klinik Penzing liegt nur wenige Autominuten entfernt und auch Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Bus Linie 47B, 52A, 53B
- U-Bahn U4
- Straßenbahn Linie 49

Die Kundenprovision liegt bei 3 % (zzgl. USt.).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap