

Inserat ID: 158185

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995000€

Straße: Leschetitzkygasse

1180 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 121m<sup>2</sup>

**Ruhiges Wohlfühl-Eckreihenhaus in absoluter  
Bestlage mit viel Potential | herrlicher, privater Garten  
| Sauna**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Wohlfühl-Eckreihenhaus in absoluter Bestlage mit herrlichem, privaten Garten am begehrten Schafberg in angenehmer Ruhelage

HERZLICH WILLKOMMEN ...

?in einer der begehrtesten Premiumlagen Wiens. Die einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur, stilvoller Architektur, erstklassiger Gastronomie, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und ausgezeichneter Infrastruktur macht den Schafberg zu einer der absoluten Top-Adressen der Stadt.

Überzeugen Sie sich am besten selbst vom besonderen Charme und dem außergewöhnlichen Potenzial dieses einmaligen Objekts ? wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen!

## FACTBOX

Baujahr 1997

Massivbauweise

ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, OG, DG) plus Keller

großer Wohnbereich (mit Kamin) mit anschließender Küche

Badezimmer mit Dusche & Badewanne

2 Zimmer im OG

2 Zimmer im DG plus Schrankraum

2 separate WCs in den oberen Stockwerken

attraktiver, privater ca. 105 m<sup>2</sup> großer Garten mit Terrasse

Loggia

großzügiger ca. 40 m<sup>2</sup> Keller mit Sauna

## ÜBER DAS HAUS

Dieses schöne Eck-Reihenhaus liegt in angenehmer Ruhelage in der Leschetitzkygasse am wunderschönen Schafberg. Das Haus bietet viel Platz auf 4 Wohnebenen (EG, OG, DG & KG) und verfügt über einen schönen, großen und gut geschnittenen Garten.

Das Haus wurde 1997 gebaut, ist Ost/West orientiert mit angenehmen Süd-Einschlag im Garten. Es verfügt über Kunststoff-Doppelsislierglasfenster mit Außenrolläden.

Das Haus hat eine gute Substanz und bietet somit großes Potential. Es verfügt über viele helle Räume, die unterschiedlich genutzt werden können - ganz flexibel und ganz nach Ihrem Bedarf. Das Objekt wird aktuell mit einer Gaszentralheizung beheizt.

### ERDGESCHOSS:

Durch die Eingangstüre gelangt man in einen Vorraum. Durch diesen betritt man die großzügige Wohnküche. Im hinteren Bereich befindet sich eine vollausgestattete, perfekt eingepasste Maß-Küche mit Steinplatte, vorne ist der Wohnbereich untergebracht. Dessen Highlight ist im Winter sicherlich der herrlichen Kamin und im Sommer der Ausgang in den wunderschönen Garten.

### OG:

Eine geschwungene Massivtreppe mit Holzverkleidung führt in den 1. Stock. Dieses Geschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer (ca. 12 und 20 m<sup>2</sup>), ein großzügiges Badezimmer mit

Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates WC.

#### DG:

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer (ca. 16 und 9 m<sup>2</sup>), einen Schrankraum und ebenso über ein separates WC. Hier gibt es auch eine Dachbodentreppe, die auf einen unausgebauten Spitzboden führt, der zusätzlichen Stauraum bieten könnte.

#### KELLERGECHOSS:

Das Kellergeschoss besteht aus einem größeren Kellerraum mit 16 m<sup>2</sup> und Fenster, einem kleinen Abstellraum unter der Treppe, einem Technik-/Heizraum und einem weiteren ca. 15 m<sup>2</sup> großen Raum mit Wasseranschluss für die Waschmaschine und einer Sauna.

#### GARTEN & GARAGE:

Der Garten des Objekts ist sehr gut geschnitten, privat und bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> genug Platz um sich und seinen grünen Daumen auszutoben & die herrliche Ruhelage zu genießen. Der Garten hätte - nach Wunsch - auch ausreichend Platz für einen Pool.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es eine zugeordnete Tiefgarage. Hier könnte ein Stellplatz nach Bedarf & Verfügbarkeit bei der Hausverwaltung angemietet werden.

#### ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Objekt liegt am wunderschönen und sehr begehrten Schafberg. Der Schafberg selbst ist mit 390m die höchste Erhebung in Währing und bildet prächtig bewaldete, sonnige Hänge ? besonders der südliche Hang, auf dem dieses Objekt liegt, ist beliebt und bekannt für hochwertige Villen und exklusive Wohnanlagen.

Trotz der angenehmen Ruhelage dieses Objekts genießen Sie eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Wiener City. Die Buslinie 41A und die Straßenbahnlinie 41 sorgen für eine schnelle Verbindung zur U-Bahn und ins Zentrum Wiens. Zudem gelangt man mit dem Auto rasch zur Höhenstraße oder zur inneren Stadt. Trotz der ruhigen, grünen Lage am Stadtrand ist man somit sehr gut vernetzt und profitiert von kurzen Wegen in die Wiener Innenstadt.

Die Lage am Schafberg vereint Natur, Erholung und Wiener Lebensgefühl: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das beliebte Schafbergbad mit seinem herrlichen Panoramablick über die Stadt, und der weitläufige Pötzleinsdorfer Schlosspark lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem erreichen Sie in wenigen Minuten die malerischen Weinbaugebiete Grinzing und Neustift am Walde mit ihren traditionsreichen Heurigen und Wanderwegen durch die Weinberge. Diese exklusive Wohngegend verbindet die Ruhe und Schönheit des Wienerwalds mit der Nähe zu feiner Gastronomie und Kultur ? die ideale Lage für anspruchsvolles, naturnahes Wohnen in der Hauptstadt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

#### INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!  
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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;650m
Apotheke		&lt;850m
Klinik		&lt;1.025m
Krankenhaus		&lt;1.000m
Kinder		&lt;Schulen
Schule		&lt;600m
Kindergarten		&lt;525m
Universität		&lt;1.950m
Höhere Schule		&lt;2.025m
Nahversorgung		
Supermarkt		&lt;1.000m
Bäckerei		&lt;675m
Einkaufszentrum		&lt;1.950m
Sonstige		
Geldautomat		&lt;1.000m
Bank		&lt;1.400m
Post		&lt;1.075m
Polizei		&lt;1.675m
Verkehr		
Bus		&lt;350m
Straßenbahn		&lt;600m
U-Bahn		&lt;1.800m
Bahnhof		&lt;1.725m
Autobahnanschluss		&lt;4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 121m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 995000€

Nebenkosten: 226.14€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at