



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150198

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 380000€

Straße: Wolfersberggasse

1140 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

## **Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung am Wolfersberg | zentral begehbar | private Loggia | Pool auf dem Dach**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

3-Zimmer Wohnung am wunderschönen Wolfersberg, perfekte Raumaufteilung, zentral begehbar, private Loggia, Parkettböden, Fußbodenheizung, raumhohe Tischlertüren, hochwertige Einbauschränke, Dachterrasse mit Pool

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab einladen, uns auf einer kleinen Führung durch diese Wohnung zu begleiten und sich einen ersten Eindruck von diesem Objekt zu machen:

&gt;&gt; 3D-Rundgang &lt;&lt;

## HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in einer der beliebtesten Wohngegenden von Wien - am wunderschönen Wolfersberg. Hier wohnen Sie in Stadtnähe aber genießen dennoch die Vorzüge von Ruhe und Natur direkt vor der eigenen Haustüre.

## FACTBOX

ca. 71 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren, zentral begehbar

Vorraum

2 nördliche gelegene Schlafzimmer

Badezimmer mit großer Dusche & Waschmaschinenanschluss

separates WC mit Handwaschbecken

separate Küche mit praktischer Durchreiche

großer, gut geschnittener Wohnbereich

private Loggia mit ca. 5 m<sup>2</sup> in Richtung Innenhof

persönlicher Einlagerungsraum

Dachterrasse mit Swimmingpool

Parkettböden, abgehängte Decken, Einbaumöbel & Fußbodenheizung, elektrische Aussenrollläden

NEUE 3-fach-Isolierglasfenster

## DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock mit Lift (barrierefrei) in einem gepflegten Neubau mit ca. 71 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren.

Ein Vorraum bietet ausreichend Platz zum Ankommen und erschließt zentral alle Räume der Wohnung.

Linksseitig, Richtung Norden, befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit je ca. 12 m<sup>2</sup>. Diese verfügen über maßgeschneiderte Tischler-Einbaukästen, die auch in der Wohnung verbleiben. Direkt anschließend ist das Badezimmer mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss situiert. Schräg gegenüber der Eingangstüre befindet sich auch ein separates WC mit Handwaschbecken.

Die separate U-förmige & hochwertige EWE-Küche ist bereits voll ausgestattet, verfügt über eine pflegeleichte und robuste Corian Arbeitsplatte, über optimal arrangierte Spots in der abgehängten Decke und über eine beleuchtete, praktische Durchreiche ins Wohnzimmer. Der Wohnbereich selbst ist groß, hell und sehr gut geschnitten. Ein großes Fensterelement trennt das Wohnzimmer und die private Loggia, die hin zum ruhigen Innenhof der Anlage ausgerichtet ist. Küche und Wohnzimmer können jeweils durch Glasschiebetüren abgetrennt werden.

Die Wohnung wurde vor 16 Jahren mit viel Liebe zum Detail grundsaniert und die Raumaufteilung optimiert und vor 1,5 Jahren nochmals renoviert. Sie verfügt über raumhohe Tischlertüren, hochwertige Einbaumöbel und Parkettböden. Im Zuge der Sanierung wurde auch eine Fußbodenheizung (ausgenommen in den Schlafzimmern) integriert, deren einzelne Bereiche über 4 Thermostate separat gesteuert werden können.

Die Wohnung ist an die Fernwärme angebunden ? die Kosten für Warmwasser und Heizung werden gemeinsam mit den Betriebskosten (EUR 329,--) und der Reparaturrücklage (EUR 83,--) vorgeschrieben und betragen aktuell EUR 192,-- inkl. USt.. Die monatliche Vorschreibung sind somit aktuell EUR 603,-- inkl. Umsatzsteuer.

Je nach aktueller Verfügbarkeit gibt es auch hauseigene Parkplätze.

## DAS HAUS

Das Wohngebäude entstand aus einer Kooperation der Architekten Carl Auböck und Harry Glück. Dieses fortschrittliche Wohnbauprojekt war ein Prototyp für die späteren, bekannteren Bauten von Glück, wie etwa der Wohnpark Alt-Erlaa. Die Wolfersberggasse 11 war ihrer Zeit voraus und zeigt schon viele für Glück typische Elemente.

Ein absolutes Highlight: Die riesige Dachterrasse und das dort befindliche große Swimmingpool!

Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen eigenen, praktischen Einlagerungsraum ? darüber hinaus gibt es einen abschließbaren Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie einen Gemeinschaftsraum mit Tischtennistisch.

## DIE LAGE & INFRASTRUKTUR

Der Wolfersberg im 14. Wiener Gemeindebezirk ist schon so etwas wie ein Dorf in der Stadt. Ruhe, Naturnähe, Sicherheit und die entspannte Atmosphäre sind die wohl wichtigsten Faktoren, die den Wolfersberg in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten Wohngebiete in Wien gemacht haben. Besonders die unmittelbare Nähe zum Wienerwald und dem Lainzer Tiergarten zeichnet diese Lage aus.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Direkt vis-a-vis liegt die Busstation Uranusweg, an der Busse der Linien 49A und 50B halten. Der Bus bringt Sie in wenigen Minuten nach Wien Hütteldorf (U4, Züge, Busbahnhof, S-Bahn). Auch weitere Linien halten direkt unterhalb der Wolfersberggasse. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht von hier, je nach Verkehr, in 20-30 Minuten den ersten Bezirk. Die Ausfahrt zur Westautobahn A1 liegt nur rund 8 Fahrminuten entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien, vielfältige, sehr gute und abwechslungsreiche Restaurants - von japanisch, türkisch, asiatisch bis bodenständig - diverse (Tier-) Ärzte, Kindergärten, Volksschulen, Friseure, Apotheke...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Auch das Auhofcenter mit vielfältigem Shop- und Gastronomieangebot sowie einem Kino ist in unter 10 Minuten zu erreichen.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre

möglich. Das Naherholungsgebiet ?Lagerwiese? auf dem Wolfersberg ist zu Fuß in weniger als 10 Minuten zu erreichen, lädt zu entspannten Picknicks ein und bietet unter anderem zwei große Spielplätze und einen Fußballplatz. Auch das Ernst-Fuchs-Museum ist nur wenige Schritte von der eigenen Haustüre entfernt.

## 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!

Infrastruktur / Entfernungen

|            |        |               |              |          |         |             |         |                   |                 |        |  |
|------------|--------|---------------|--------------|----------|---------|-------------|---------|-------------------|-----------------|--------|--|
| Gesundheit | Arzt   | &lt;          | 750m         | Apotheke | &lt;    | 500m        | Klinik  |                   |                 |        |  |
| &lt;       | 2.475m | Krankenhaus   | &lt;         | 1.450m   | Kinder  | &lt;        | Schulen |                   |                 |        |  |
| Schule     | &lt;   | 525m          | Kindergarten | &lt;     | 2.300m  | Universität | &lt;    | 1.500m            | Höhere Schule   |        |  |
| &lt;       | 4.900m | Nahversorgung | Supermarkt   | &lt;     | 575m    | Bäckerei    | &lt;    | 925m              | Einkaufszentrum |        |  |
| &lt;       | 2.550m | Sonstige      | Geldautomat  | &lt;     | 500m    | Bank        | &lt;    | 500m              | Post            |        |  |
| &lt;       | 2.350m | Polizei       | &lt;         | 825m     | Verkehr | Bus         | &lt;    | 50m               | Straßenbahn     |        |  |
| &lt;       | 525m   | U-Bahn        | &lt;         | 1.100m   | Bahnhof | &lt;        | 1.225m  | Autobahnanschluss | &lt;            | 2.400m | Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: |

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 147.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 380000€

Nebenkosten: 298.76€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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