



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 183237

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 680000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2049m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Patrick Lang

Tel: +43 664 7800858

info@roderickscherer.com

### **Verstecktes Juwel am Wienerwald**



Exklusive Ruheoase am Rande des Wienerwalds ? Wohnen & Erholen in idyllischer Lage

Diese außergewöhnliche Liegenschaft an der Grenze zu Mauerbach in 1140 Wien, bietet ein seltenes Zusammenspiel aus Natur, Privatsphäre und Nähe zur Stadt.

Eingebettet in eine ruhige Privatstraße mit Tempo 30 auf rund 350 Höhenmetern, genießen Sie hier absolute Ruhe ? umgeben von Wald, Sonne und frischer Luft mit nur einem einzigen Nachbarn vis-à-vis.

Das ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in einer ruhigen, privaten Sackgasse mit einer

SSW-Widmung und ist vollständig von Grün umgeben ? ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder als charmantes Feriendomizil am Stadtrand Wiens.

Das teilunterkellerte Einfamilienhaus ist ganzjährig bewohnbar und bietet auf zwei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung umfasst Wohnraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC sowie einen Kellerraum.

Anschlüsse an das Wiener Wasser-, Strom- und Kanalnetz sind vorhanden, die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Im Außenbereich laden zwei Terrassen, nordwestlich und östlich gelegen, zum Verweilen ein; die östliche Terrasse bietet zudem die Möglichkeit zur Erweiterung als Wintergarten. Der beheizbare Swimmingpool (8 x 4 m) benötigt eine Sanierung. Die neue Folie ist bereits vorhanden. Ergänzt wird das Ensemble durch einen ca. 12 m<sup>2</sup> großen Gartenpavillon mit Terrasse, der zusätzlichen Raum für Ruhe und Entspannung bietet.

Die bestehende Bebauung darf nicht erweitert, jedoch individuell saniert und modernisiert werden. Ideal, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu einem persönlichen Rückzugsort zu gestalten.

Das Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Umgebung legen. Mit zwei einladenden Zimmern, die Ihnen ausreichend Platz für Rückzug und Entspannung bieten, ist dies der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag. Die teilrenovierten Wohnräume bestechen durch eine gelungene Mischung aus Fliesen- und Parkettboden und schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Genießen Sie den herrlichen Grünblick direkt von Ihrem Wohnzimmer oder der offenen Wohnküche, welche auch zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Ein idealer Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Das Bad mit Fenster sorgt dafür, dass Sie sich jeden Morgen erfrischt und belebt fühlen können.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die ca. 5 m breite Einfahrt mit elektrischem Schiebetor und die fünf Stellplätze, die Ihnen nicht nur genug Platz für Ihr Fahrzeug bieten, sondern auch für Besucher. Und das Beste: An heißen Sommertagen können Sie in Ihrem eigenen Swimmingpool entspannen und die Seele baumeln lassen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in 1140 Wien wartet auf Sie!

Sie möchten sich selbst von der hohen Lebensqualität dieser Immobilie überzeugen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort unter 0664 7800858. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Patrick Lang, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;1.000m Klinik &lt;7.500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus  
&lt;6.500m Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;2.500m Kindergarten  
&lt;2.500m Universität &lt;4.000m Höhere Schule  
&lt;10.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m Bäckerei  
&lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;2.500m Bank  
&lt;2.500m Post &lt;2.500m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;5.500m U-Bahn &lt;6.000m Bahnhof  
&lt;2.500m Autobahnanschluss &lt;3.500m Angaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 2049m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 2.5

## Preisinformationen

Kaufpreis: 680000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Lang

Tel.: +43 664 7800858

E-Mail: [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com)