1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57097

KLASSISCHE ELEGANZ. MODERNER LUXUS. | Exklusivität | Holzmassiv | Raumhöhen bis ca. 3 m | 7 Zimmer | Luftwärmepumpe, Wohnraumlüftung & Klima | Dachterrassen-Option | PKW-Stellplatz





Ihr Ansprechpartner
Aurelian Tranc
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 31
+43 681 / 811 02 578
aurelian.tranc@riwog.at
www.riwog.at

KLASSISCHE ELEGANZ. MODERNER LUXUS. | Exklusivität | Holzmassiv | Raumhöhen bis ca. 3 m | 7 Zimmer | Luftwärmepumpe, Wohnraumlüftung & Klima | Dachterrassen-Option | PKW-Stellplatz





Lage

Schloss Laudon | Wolfersberg | Auhof Center

Klassische Eleganz trifft auf modernen Luxus: In **traumhafter Lage beim Wolfersberg** präsentieren sich zwei **außergewöhnliche Wohnimmobilie**, die **zeitlose Architektur, großzügiges Wohnen und hochwertigen Wohnkomfort** auf besondere Weise vereinen.

Die **repräsentative Architektur mit stilvollen Fassadenstuckelementen und eleganten Sprossenfenstern** verleiht den Häusern einen **unverwechselbaren Charakter**.

Auf **jeweils ca. 185 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen**, entfaltet sich ein **durchdachtes Raumkonzept** mit **7 Zimmern, beeindruckenden Raumhöhen bis zu ca. 3 Metern und einer lichtdurchfluteten Wohnküche mit ca. 58 m²** als **Mittelpunkt des Familienlebens**. **Großzügige Terrassen** und **private Gartenflächen** schaffen eine **harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich**.

Das flexible Raumkonzept bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensentwürfe: Während das **Obergeschoss als eigene Kinderetage** genutzt werden kann, eröffnet das **Dachgeschoss** die Möglichkeit eines **großzügigen, privaten Elternbereichs**. Ebenso lässt sich **exklusives Wohnen mit Arbeiten unter einem Dach** verbinden – mit **separaten Homeoffice-Bereichen und ausreichend Privatsphäre**.

Ein weiteres besonderes Highlight ist die **Möglichkeit zur Realisierung einer exklusiven Dachterrasse auf dem Flachdach**, die einen t**raumhaften Ausblick Richtung Wienerwald und Lainzer Tiergarten** bieten könnte.

Hochwertige Holz-Massivbauweise, energieeffiziente Haustechnik, Klimatisierung und elektrische Raffstores sorgen für **zeitgemäßen Wohnkomfort**. Die **belagsfertige Übergabe** ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, die **finale Innenausstattung ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten**. Wir beraten Sie gerne und verbinden Sie gerne mit entsprechenden Professionisten!

Eingebettet in eine **idyllische Wohngegend nahe dem Wienerwald**, genießen Sie ein **außergewöhnliches Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität** – bei **gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt.**

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

ARCHITEKTUR & WOHNGEFÜHL

- **Zwei exklusive Hälften** mit jeweils **ca. 185 m² Wohnfläche** auf **drei Ebenen**
- **Zeitlos elegante Architektur** mit **repräsentativen Fassadenstuckelementen**
- **Hochwertige Holz-Massivbauweise** mit moderner Wärmedämmung
- **Großzügige, familienfreundliche Grundrissen** mit **7 Zimmern**
- **Beeindruckende Raumhöhen bis zu ca. 3 m**
- **Belagsfertige Übergabe** – individuelle Gestaltung und Ausstattung nach persönlichen Wünschen

WOHNEN & ENTSPANNEN

- **Großzügige ca. 58 m² große Wohnküche** mit **Ausgang zur Terrasse** und **zum Garten** als **Mittelpunkt des Familienlebens**
- **Durchdachtes Raumkonzept auf drei Ebenen** mit **idealer Trennung** von **gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten**
- **Eigene Etage für die Kinder:** Das **Obergeschoss** mit **vier flexibel nutzbaren Zimmern** bietet viel Platz für Kinder-, Jugend- und Spielzimmer sowie ein **eigenes Badezimmer**
- **Exklusiver Elternbereich im Dachgeschoss: Zwei großzügige Zimmer** mit **jeweils ca. 24 m²** sowie ein **eigenes Badezimmer** schaffen einen **privaten Rückzugsort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach: Flexible Raumaufteilung** mit **idealen Voraussetzungen für großzügige Homeoffice- und Arbeitsbereiche**
- **Exklusive Dachterrassen-Option mit traumhaftem Panoramablick: M****öglichkeit zur Realisierung einer Dachterrasse** auf dem Flachdach mit **herrlichem Ausblick Richtung Wienerwald und Lainzer Tiergarten** (vorbehaltlich technischer Machbarkeit und behördlicher Genehmigungen)
- **Großzügige Außenflächen** je Einheit

- **Traumhafter Grünblick Richtung Wienerwald und Lainzer Tiergarten**
- **Eigene Zufahrt mit privatem PKW-Stellplatz**

AUSSTATTUNG & TECHNIK

- **Elegante anthrazitfarbene Sprossenfenster** mit **3-fach-Isolierverglasung**
- **Elektrische Außenraffstores** für **komfortablen Sonnen- und Sichtschutz**
- **Hochwertige Holz-Aluminium-Eingangstüre** mit **WK3-Sicherheitsausführung**
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe** für **Heizung und Warmwasserbereitung**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** für ein **angenehmes Raumklima**
- **Klimaanlage in jedem Zimmer** für **ganzjährigen Wohnkomfort**

LAGE & LEBENSQUALITÄT

- **Attraktive Grünruhelage** in **gediegener Wohngegend**
- **Wienerwald und Lainzer Tiergarten** als **weitläufige Naherholungsgebiete**
- **Vielfältige Spazier-, Wander- und Radwege** im **grünen Westen Wiens**
- **Auhof Center in ca. 10 Fahrminuten** mit zahlreichen **Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten**
- **Gute Verkehrsanbindung** Richtung Wiener Innenstadt und Westautobahn (A1)

Kaufpreis je Einheit (belagsfertig): € 1.145.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten (VITALI | ZUPANCIC RECHTSANWÄLTE)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 185,47 m²
Gartenfläche:	ca. 119,34 m²
Terrassenfläche:	ca. 20,94 m²
Stellplatzfläche:	ca. 12,59 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	1
Gärten:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Belagsfertig:	Ja
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	23.10.2036
HWB:	B 29,2 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,56

Ausstattung

Bauweise:	Holz, Massiv
Dachform:	Flachdach
Boden:	Estrich
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage, kontrollierte Wohnraumlüftung
Ausblick:	Fernblick, Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Parkplatz
Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.145.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	VITALI ZUPANCIC RECHTSANWÄLTE | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. + Barauslagen und Beglaubigungskosten
		Provision:	41.220,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

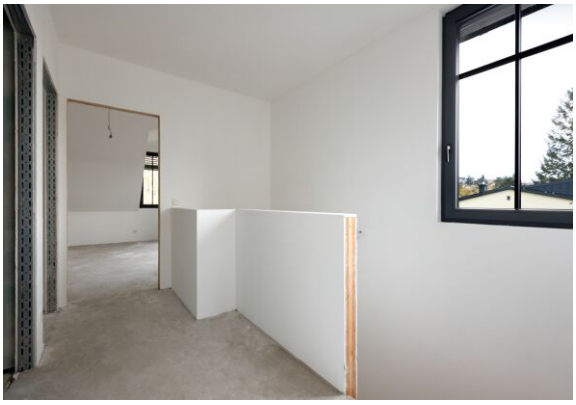
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





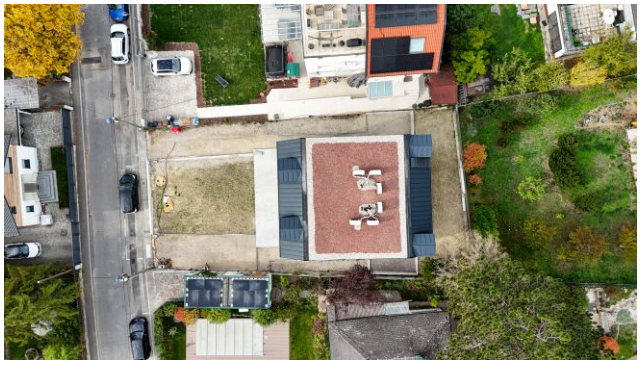








RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

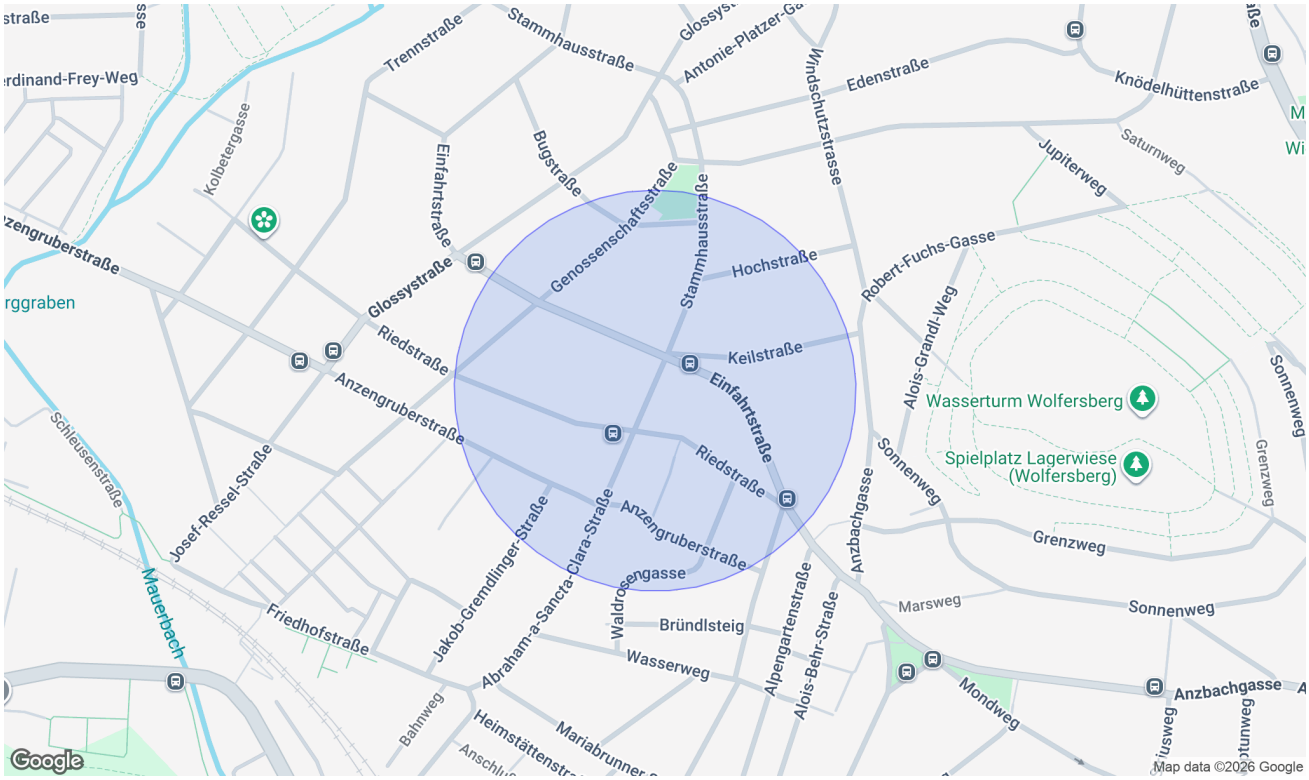
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.000 m
U-Bahn	2.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	6.500 m

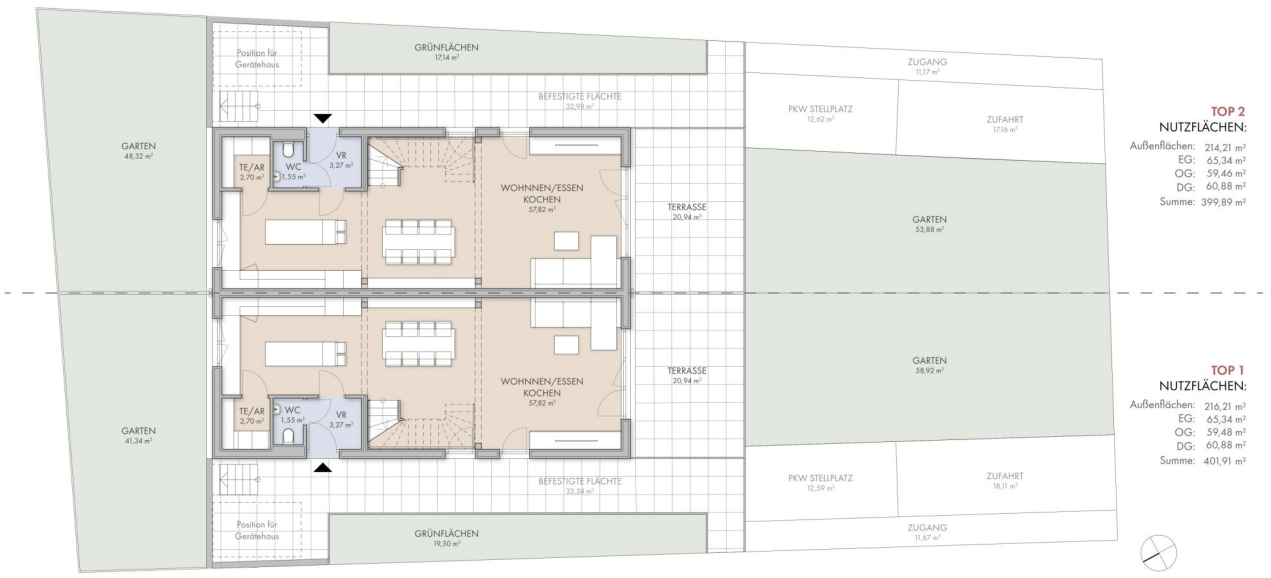
Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	1.500 m
Post	2.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

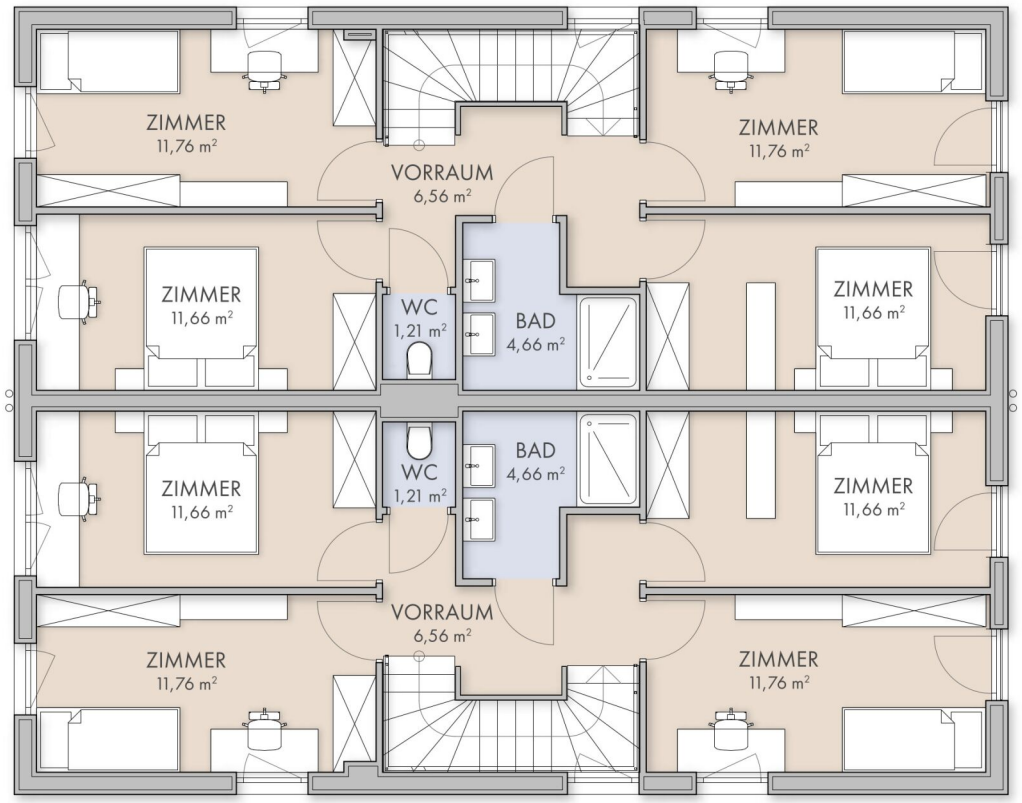
Pläne

ERDGESCHOSS
65,34 m²



OBERGESCHOSS

59,46 m²

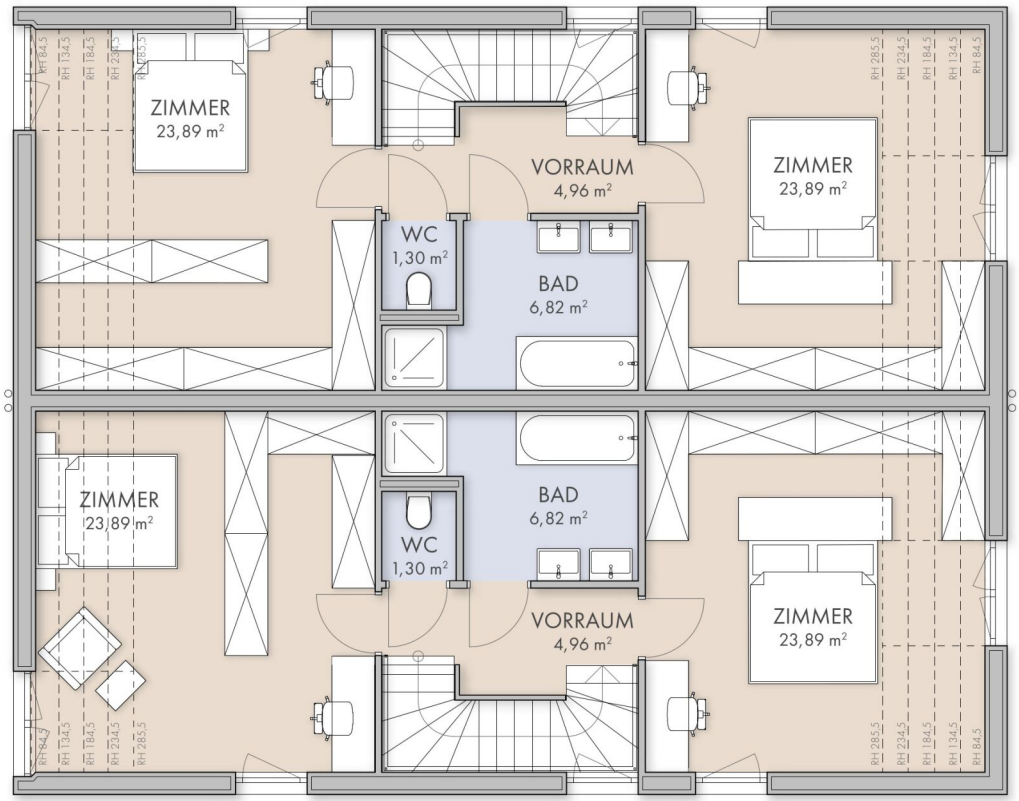


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

DACHGESCHOSS

60,88 m²

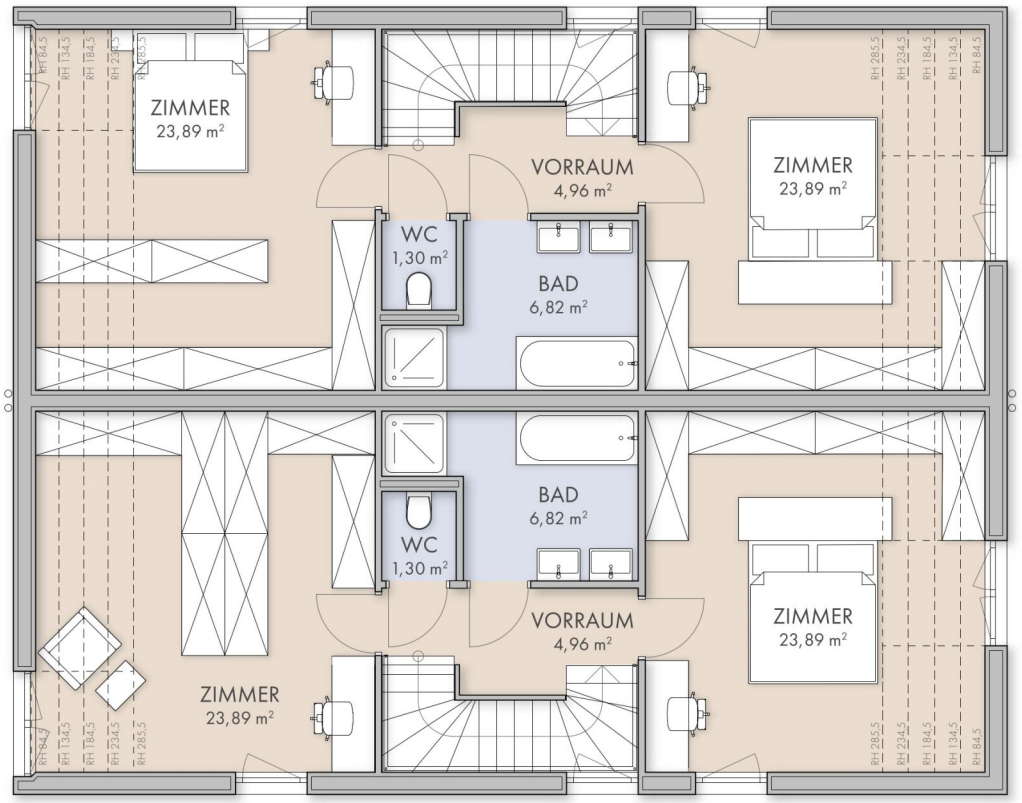


(VAR 1)

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

DACHGESCHOSS

60,88 m²



(VAR 2)

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at