

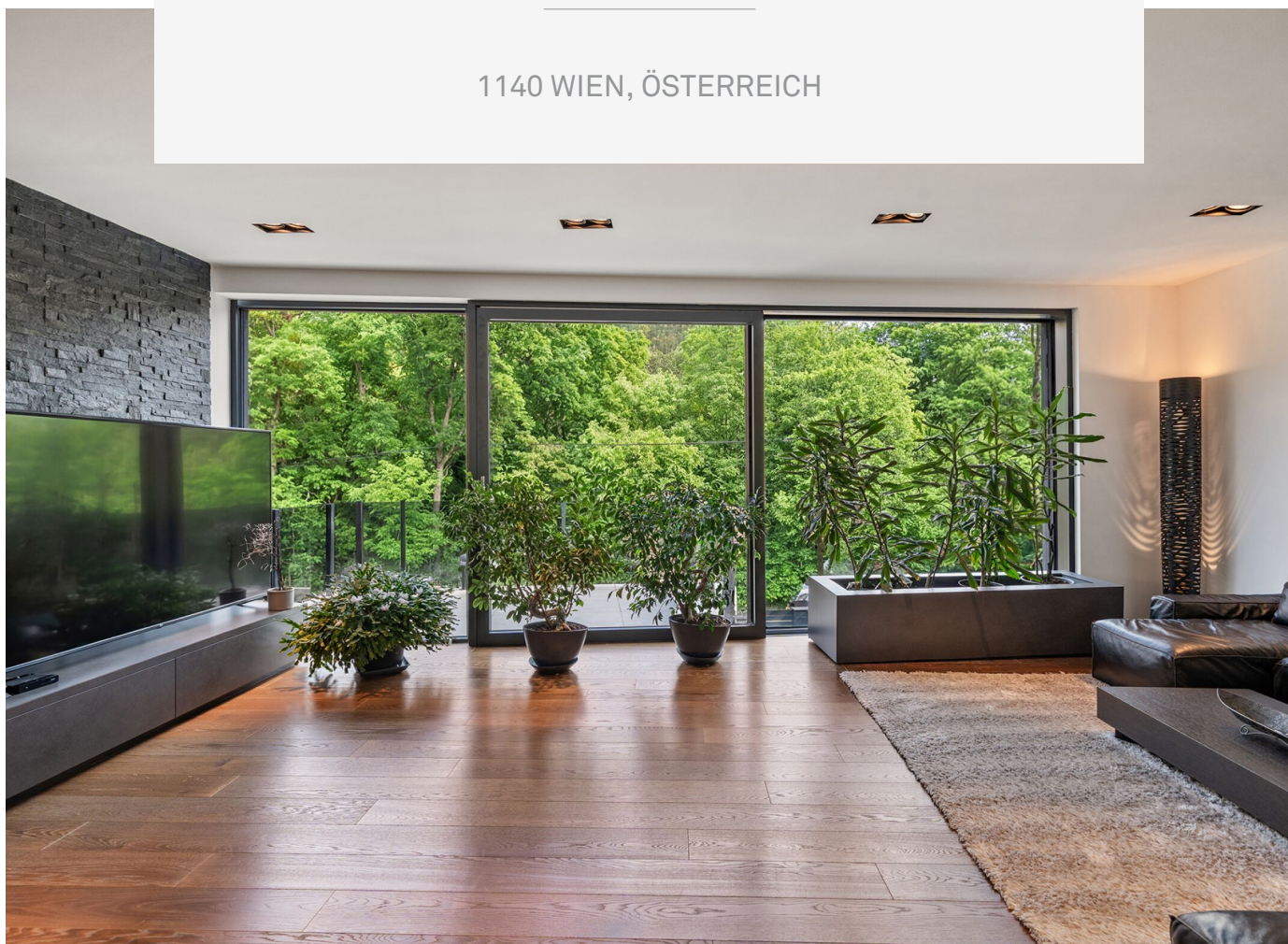
OBJEKT
66942

AKKADIA

IMMOBILIEN

ENERGIEEFFIZIENTE VILLA MIT POOL & UNVERBAUBAREM WALDBLICK

1140 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	310 m ²
 Grundstücksfläche	700 m ²
 Zimmer	5
 Bäder	2
 WC	3
 Abstellräume	3
 Garagen	1 / 58,76 m ²
 Gärten	519 m ²
 Terrassen	4
 Möblierung	möbliert
 Beziehbar	nach Vereinbarung
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Dielen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Erdwärme
 Ausblick:	Fernblick, Grünblick
 Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
 Extras:	Alarmanlage, Sauna, Swimmingpool, Abstellraum, Seniorengerecht, Wellnessbereich, Grillstelle, Außendusche, Terrassennutzung

KOSTEN

Kaufpreis auf Anfrage

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 26.03.2031

Heizwärmebedarf **A** 30,42 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,72

DETAILBESCHREIBUNG

In ruhiger Lage der Rosentalgasse in Wien-Penzing befindet sich diese hochwertig errichtete Villa mit unverbaubarem Blick in den angrenzenden Wald. Die Liegenschaft wurde von einem renommierten Baumeister für den Eigenbedarf geplant, errichtet und seither durchgehend bewohnt. Entsprechend überzeugt das Haus durch besonders hochwertige Bauqualität, durchdachte Planung und uneinsehbare Außenbereiche.

Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen, die sowohl über eine Treppe als auch komfortabel mittels Lift verbunden sind. Bereits beim Betreten vermittelt das offen gestaltete Foyer mit rund drei Metern Raumhöhe ein großzügiges Raumgefühl. Herzstück bildet die Wohnebene mit rund 80 m² offen gestaltetem Wohn- und Essbereich samt Kamin und direktem Zugang zur vorgelagerten Terrasse. Großflächige Verglasungen öffnen den Blick ins Grün und schaffen eine helle, ruhige Wohnatmosphäre. Der uneinsehbare Außenbereich ist mit Pool, Outdoor-Küche sowie überdachten und offenen Terrassenflächen ausgestattet und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ergänzt wird dieser durch zwei terrassierte Gartenebenen, darunter ein Nutzgarten sowie ein Ziergarten mit gewachsenem Pflanzenbestand. Der unverbaubare Blick in den gegenüberliegenden Wald unterstreicht die besondere Ruhelage der Liegenschaft. Die Schlafebene umfasst derzeit zwei großzügige Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe (optional als drittes Schlafzimmer nutzbar), ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie eine zusätzliche Terrasse. In der untersten Ebene befindet sich zudem ein Wellnessbereich mit Sauna und Badezimmer, der auch als Gäste- oder zusätzlicher Wohnbereich genutzt werden kann. Zusätzlich stehen eine beheizte Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie eine E-Ladestation zur Verfügung.

Besonderes Augenmerk wurde auf Qualität und Technik gelegt: Fußbodenheizung mittels Tiefenbohrung, Klimatisierung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Alarmanlage sowie ein Smart-Home-System von Gira ermöglichen zeitgemäßen Wohnkomfort. Raumhohe Türen, hochwertige Materialien und großflächige Verglasungen unterstreichen den modernen Anspruch der Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der 14. Bezirk grenzt direkt an den Wienerwald – ein ebenso attraktives wie wertvolles Naherholungsgebiet. Die von Otto Wagner entworfene Kirche am Steinhof ist mit ihrer schimmernden Kupferkuppel eine berühmte Sehenswürdigkeit und auch aus großer Distanz gut erkennbar. Das nahe der Kirche gelegene Otto-Wagner-Spital stammt ebenfalls aus der Feder des Wiener Architekten. Steigt man den Berg hinab bzw. fährt in Richtung Schloss Schönbrunn, gelangt man zum eindrucksvollen Technischen Museum – dieses bietet Ausstellungen zur Technikgeschichte sowie diverse Vorführungen die Alt und Jung begeistern. Auch die Fuchs-Villa in der Hüttelbergstraße ist einen Besuch wert – ebenso wie die zahlreichen Restaurants, die darauf warten durchgekostet zu werden. Last but not least beherbergt dieser Bezirk den Fußballclub Rapid Wien.

Aktuelle Nachrichten zum 14. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1140>

PENZING

1140

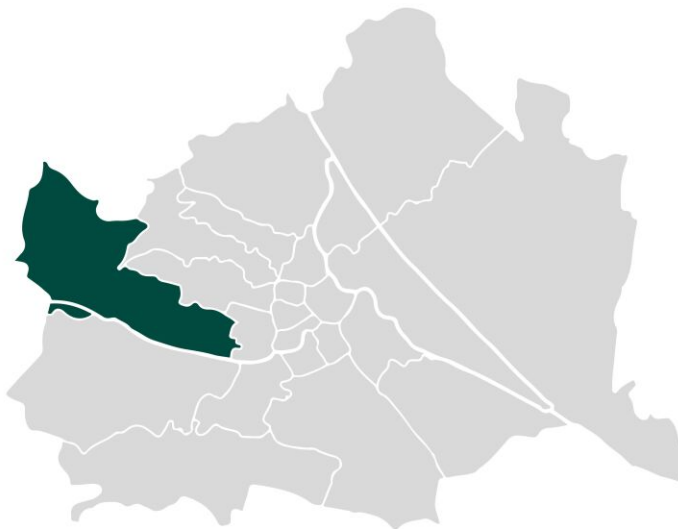
Postleitzahl

14

Bezirk

rund 92.752

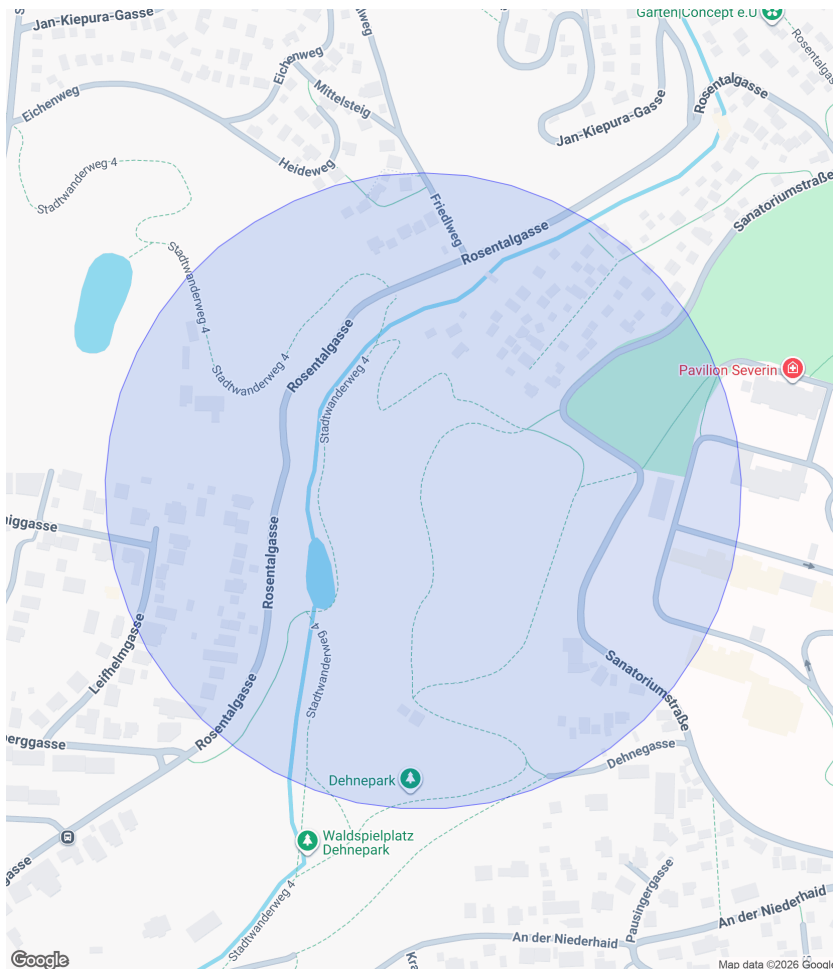
Einwohner



MIKROLAGE

Die Rosentalgasse 31B liegt in einer ruhigen Wohnlage im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing, am Übergang zum Wienerwald. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern und viel Grün geprägt und bietet eine angenehm zurückgezogene Wohnatmosphäre. Der nahegelegene Dehnepark sowie die angrenzenden Waldgebiete laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein und unterstreichen den naturnahen Charakter der Lage.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut erreichbar: Entlang der Linzer Straße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zudem besteht eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr Richtung Innenstadt sowie zum Verkehrsknoten Wien Hütteldorf.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	4.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Sonstige

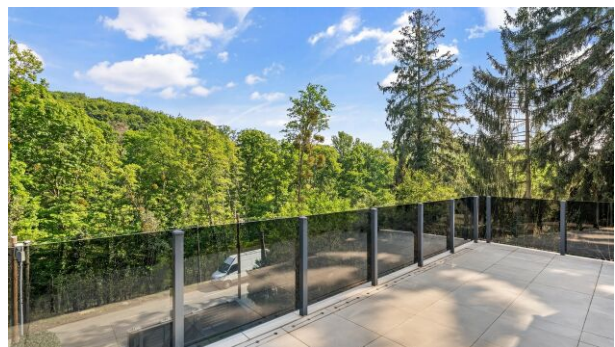
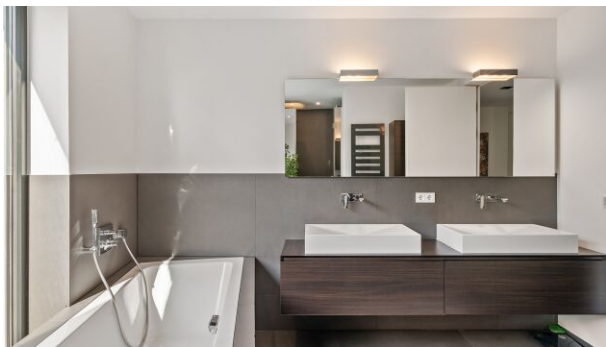
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	2.000 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

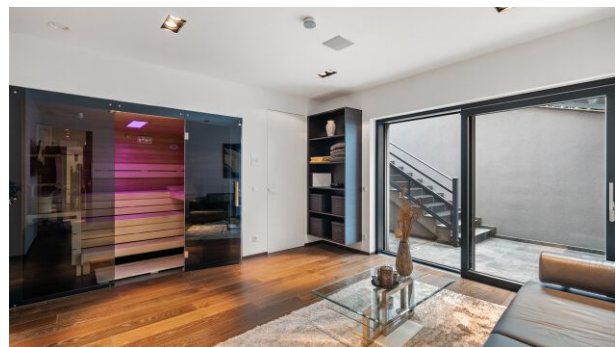
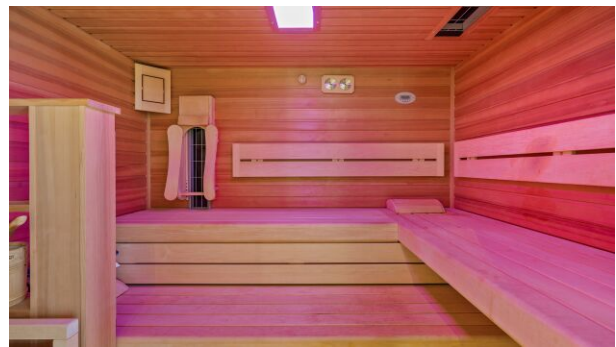
Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



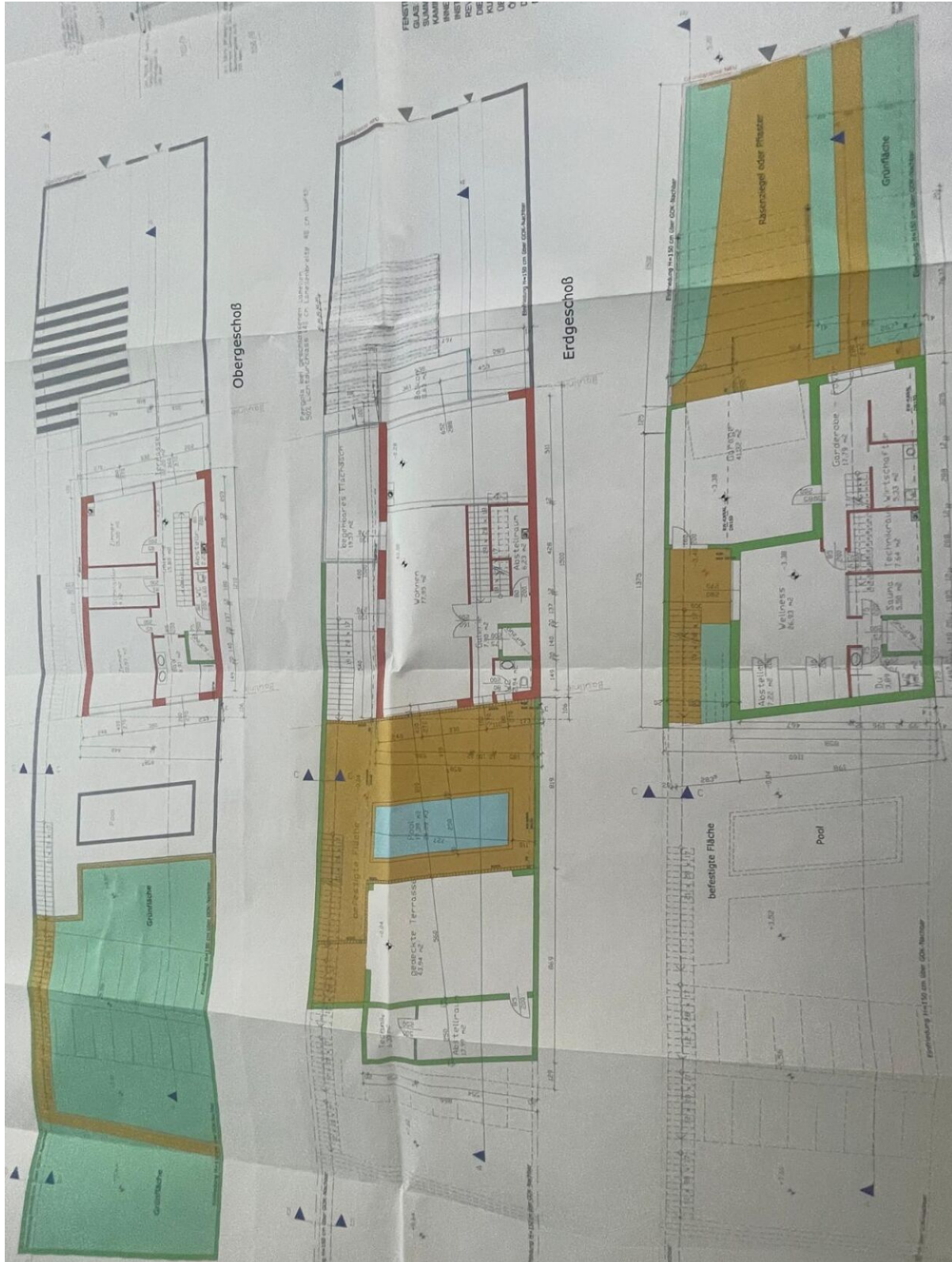
ANSICHTEN



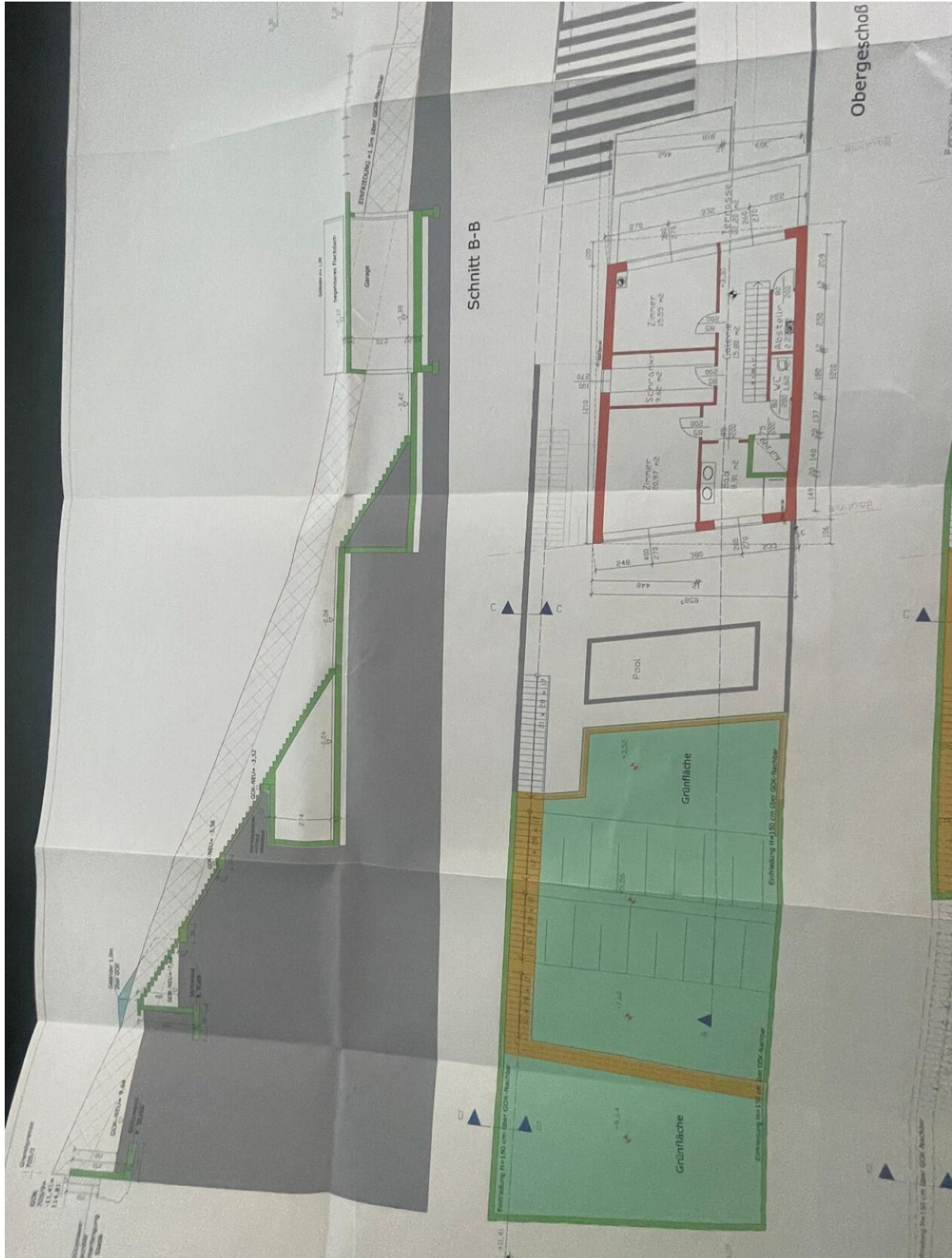
PLAN



PLAN



PLAN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.