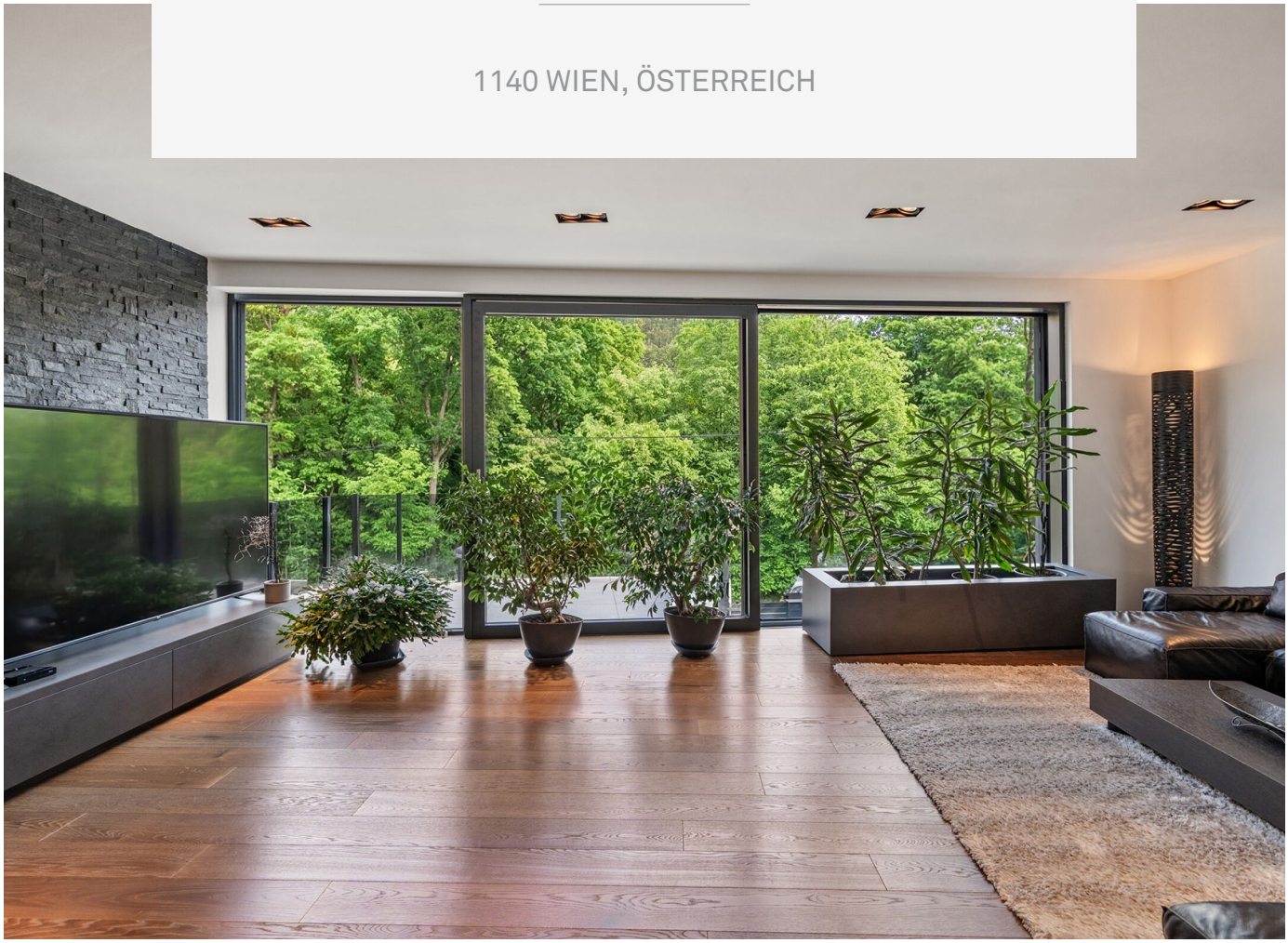
OBJEKT
66942

AKKADIA
IMMOBILIEN

ENERGIEEFFIZIENTE VILLA MIT POOL & UNVERBAUBAREM WALDBLICK

1140 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	310 m²
Grundstücksfläche	700 m²
Zimmer	5
Bäder	2
WC	3
Abstellräume	3
Garagen	1 / 58,76 m²
Gärten	519 m²
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

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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.

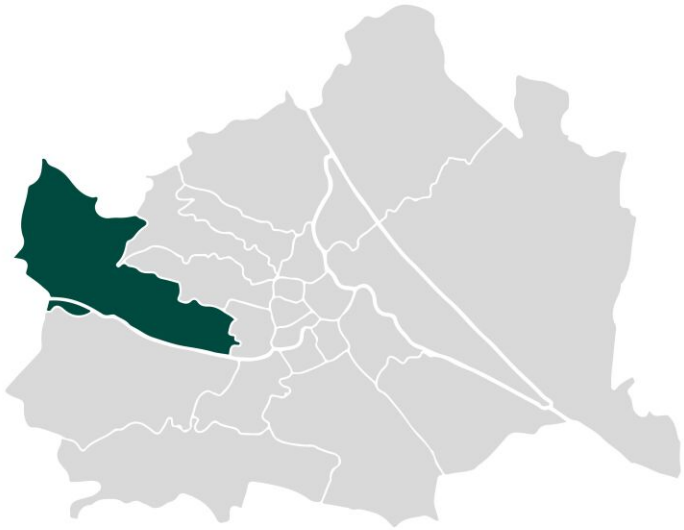
Aktuelle Nachrichten zum 14. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1140

PENZING

1140
Postleitzahl

14
Bezirk

rund 92.752
Einwohner

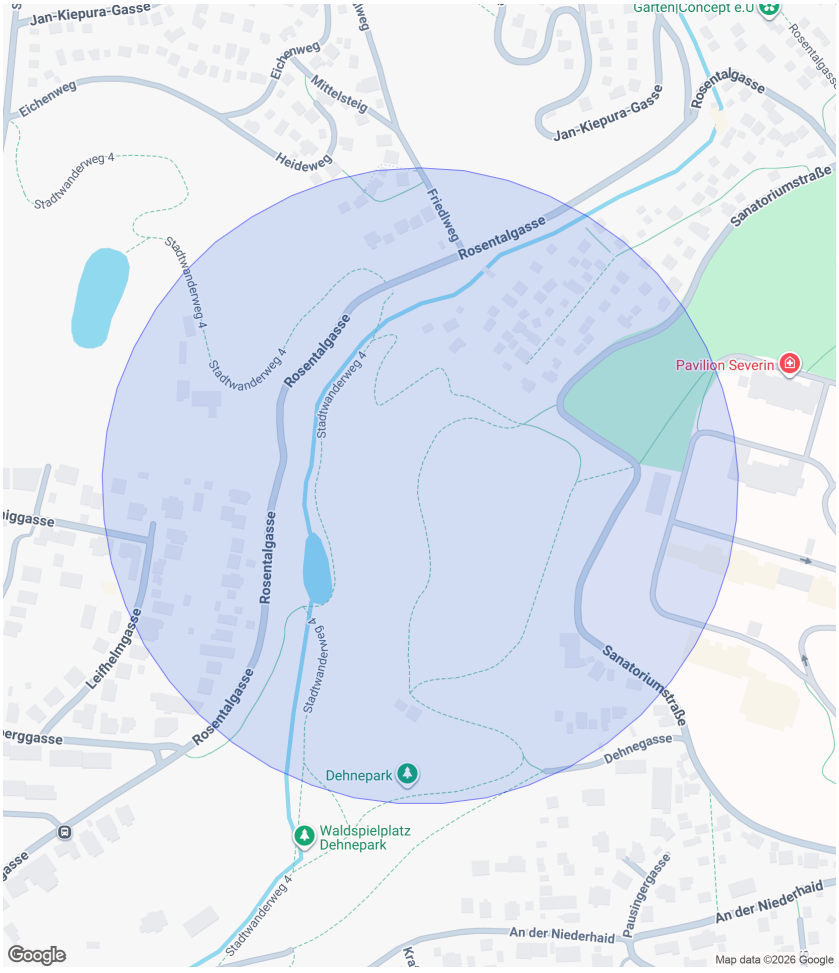


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

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

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

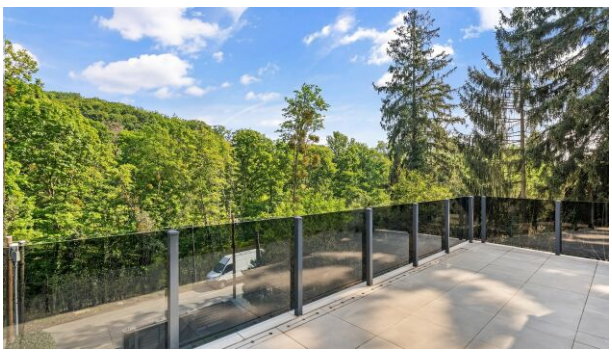
ANSICHTEN









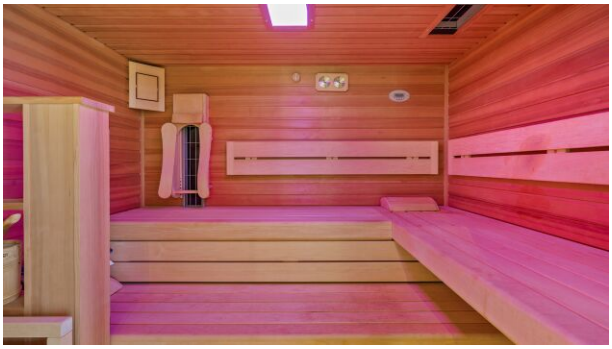


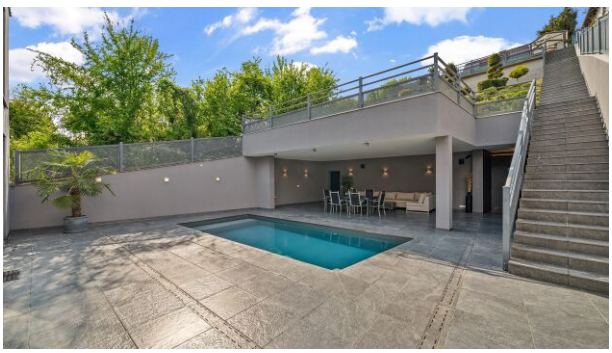
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

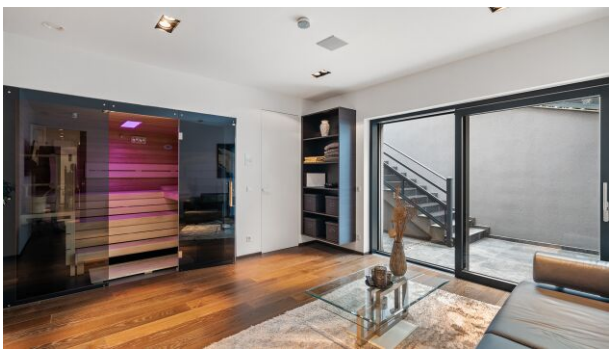
ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

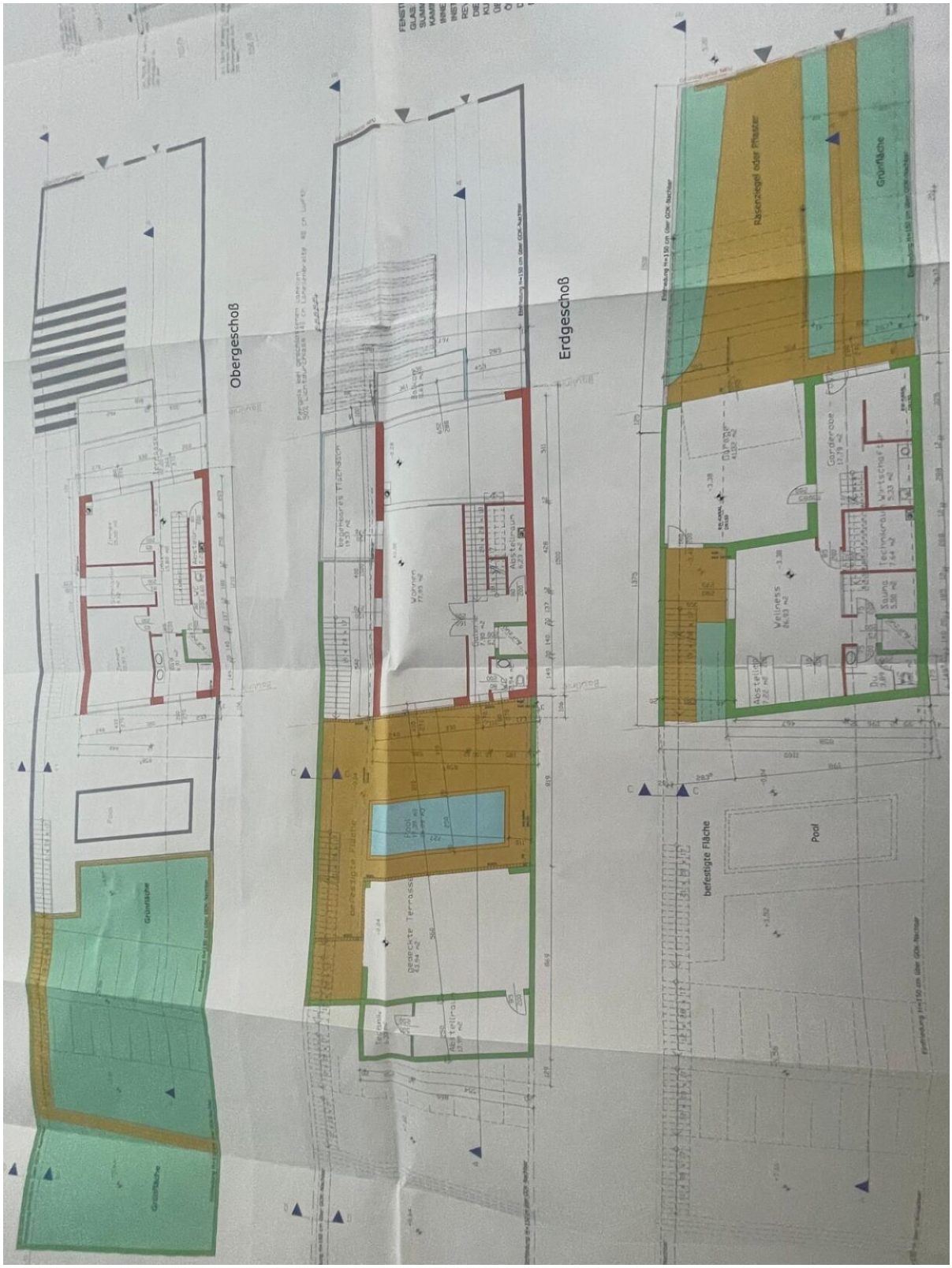
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

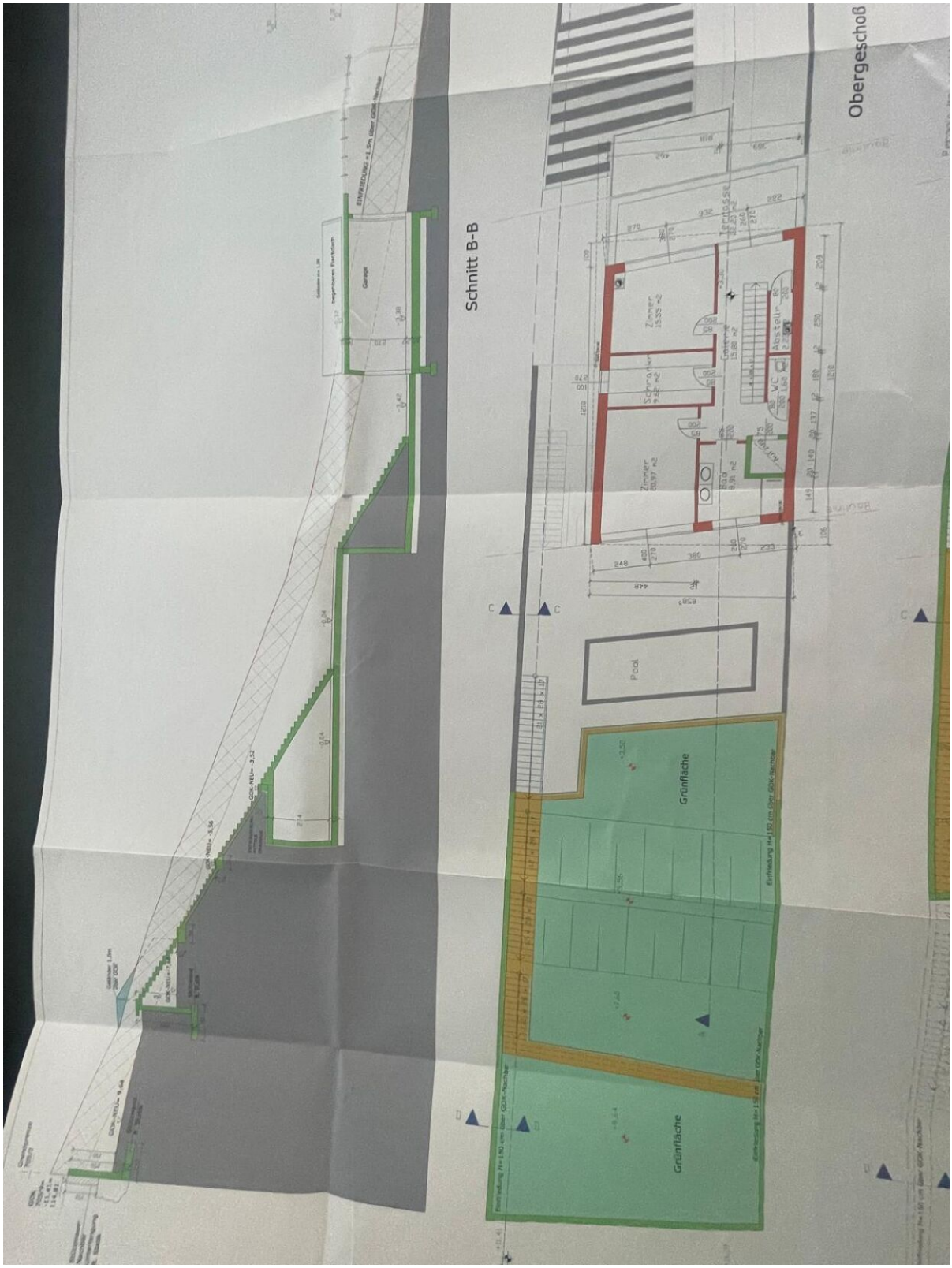
AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



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.