

# Exposé

## Reihenendhaus in Wien

### PROVISIONSFREIES Endreihenhaus im Herzen Oberbaumgarten



Objekt-Nr. OM-386467

#### Reihenendhaus

Verkauf: **798.600 €**

1140 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI!! Endreihenhaus mit Garten, Terrassen und Garage in Oberbaumgarten – saniert & flexibel nutzbar

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Lage des 14. Bezirks verbindet modernen Wohnkomfort mit gemütlichem Charakter und viel Entwicklungspotenzial. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, einer Vollunterkellerung, Garage sowie sonnige Außenflächen (Terrassen + Garten) auf 256m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet das Haus Platz für individuelle Wohnräume - ob als Paar, kleine Familie oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

EINZIEHEN UND WOHL FÜHLEN !!

Highlights des Hauses

- Sanierung 2017: Erneuerung sämtlicher Leitungen (Strom, Wasser, Heizung), neue Böden, moderne Sanitärräume und Küche
- Großzügiges Bad mit Wanne, Regendusche und Doppelwaschtisch
- Zwei separate WCs – praktisch auf beiden Ebenen
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Offenes, helles Wohnkonzept mit Vollholzdielen, gemütlichem Essbereich und Kaminofen mit Ofenrohr und Kochplatten
- Flexibler Grundriss: Kinderzimmer flexibel integrierbar (siehe Grundrisse) und zusätzliche große Ausbaureserve vorhanden
- Vollunterkellerung mit 3 Räumen, beheizt und trocken, inkl. Garage mit elektrischem Tor und eigenem Zugang zum Haus
- Energieausweis vorhanden
- Neue Gas-Kombitherme wurde 2024 installiert
- Als absolutes Highlight und nurmehr schwer zu finden, ist der moderne Holzofen mit Backrohr und Kochfläche, der in den Wohn-Essbereich integriert und für wohlige Winterabende vor dem Feuer verspricht.

Der Außenbereich ist ein echtes Plus: zwei große Terrassen mit insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> laden zum Frühstück in der Sonne oder gemütlichen Grillabenden ein. Der ca. 100 m<sup>2</sup> große Garten bietet Platz für Erholung oder kreative Gestaltungsideen.

Besonders schön an der Lage des Außenbereichs ist es, dass alle Gärten der Nachbarschaft zueinander gelegt wurden, weg von der Straße. So entsteht im Wohnzimmer und Schlafzimmer besonders viel Ruhe und ein einzigartiger Blick ins Grüne.

## Ausstattung

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Baumgartner Höhe gilt als urbane Grünoase des 14. Bezirks. Hier genießen Sie die Nähe zu den Steinhofgründen, dem Wienerwald und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung:

- U4 Ober St. Veit und Hütteldorf (S+U) sowie U3 Ottakring in der Nähe

- Straßenbahn- und Buslinien fußläufig erreichbar (Bim 49,52; Bus 47a, 48a)
- Direkte West- Autobahnbindung über Hütteldorf
- Schulen, Kindergärten, Apotheke, Bäcker und Nahversorgung im direkten Umfeld
- Öffentliche Sportplätze (Fußball, Basketball, ASKÖ), öffentliches Schwimmbad, Wellness (Schwimmen, Sauna) sowie Sportstudios in direkter Nähe

Mit dem Otto-Wagner-Areal entsteht ein neues Kultur- und Freizeitquartier mit Ateliers, Veranstaltungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Dieses wird um einen Hochschulcampus (Privatuni für Musik und Kunst, geplante Eröffnung bis 2030), inklusive Erweiterung der bereits guten Nahversorgung und Gastro, ergänzt. Damit sichern sich Käufer nicht nur ein hochwertiges Zuhause, sondern auch eine zukunftssichere Wertsteigerungsperspektive: <https://www.diepresse.com/19519761/studenten-statt-patienten-otto-wagner-areal-wird-uni-campus-und-freizeitmeile>

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	267,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie

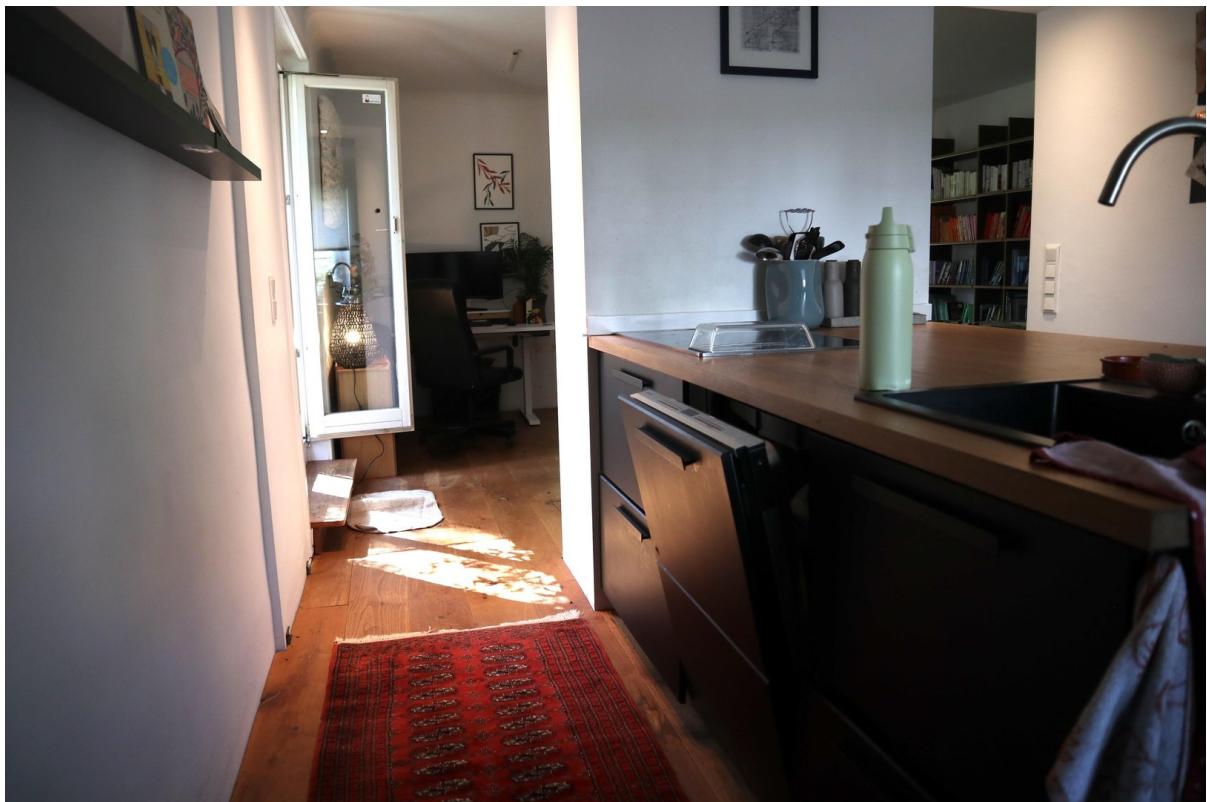


Holzofen mit Koch und Backfunk



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Ankleide Blick ins Bad



Ankleide

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur oben



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Schlafzimmer Blick auf Büro

# Exposé - Galerie



Büro

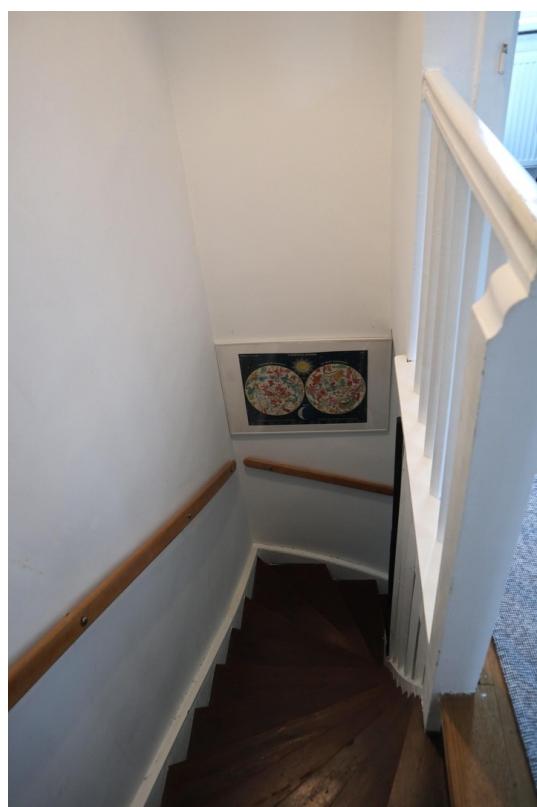


Schlafzimmer Blick ins Büro

# Exposé - Galerie



Flur OG



Stiege

# Exposé - Galerie

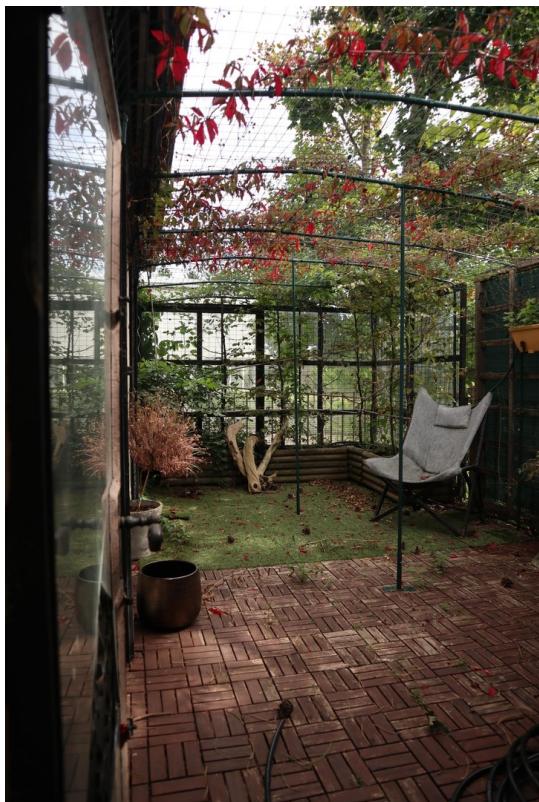


Flur UG

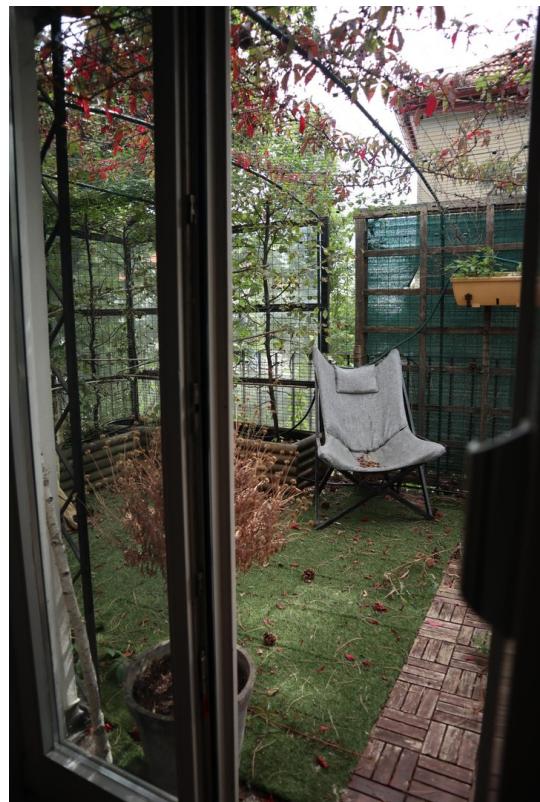


Terasse 2 + Garten

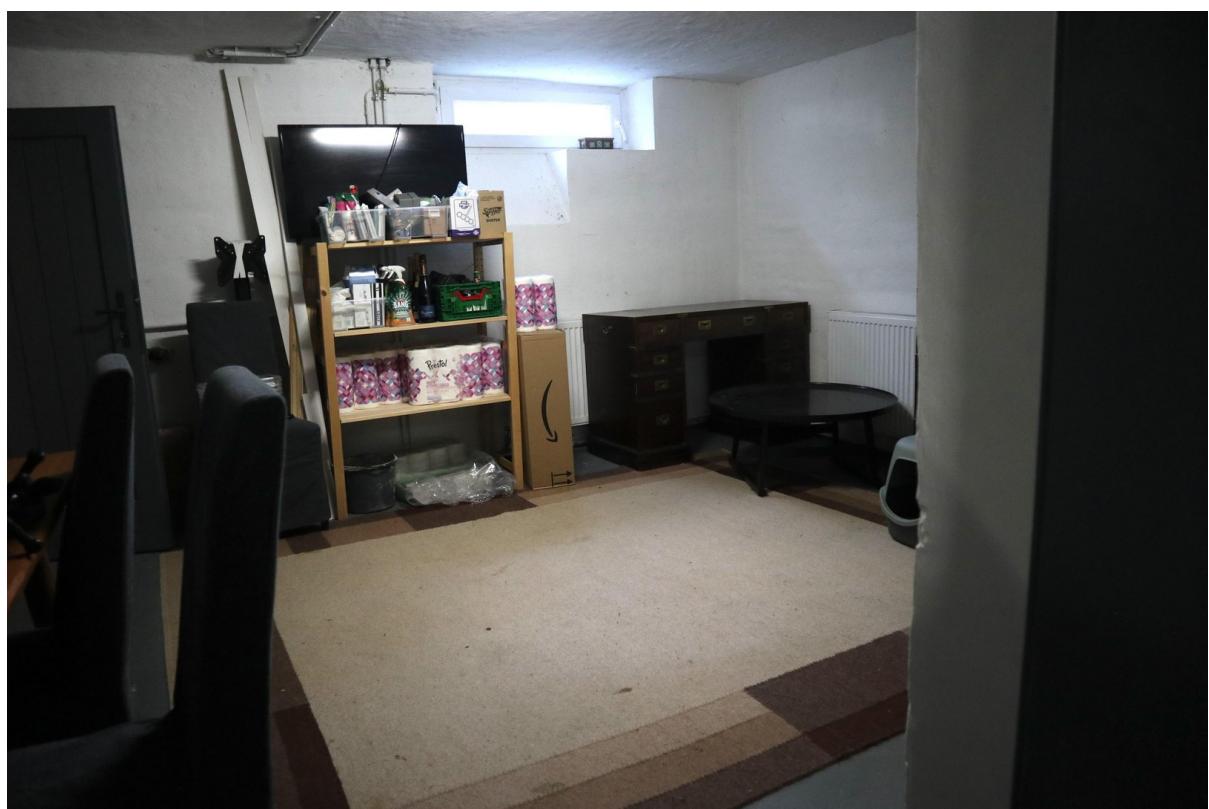
# Exposé - Galerie



Terasse 1



Terasse 1



Keller 1

# Exposé - Galerie

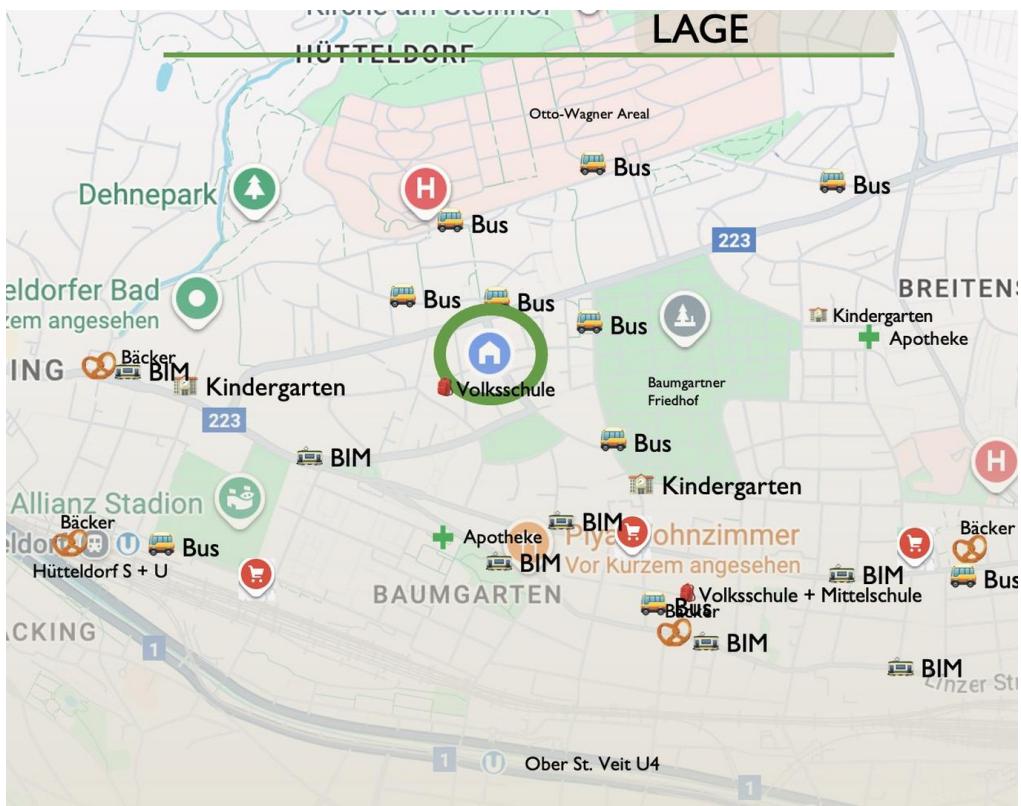


Keller 2



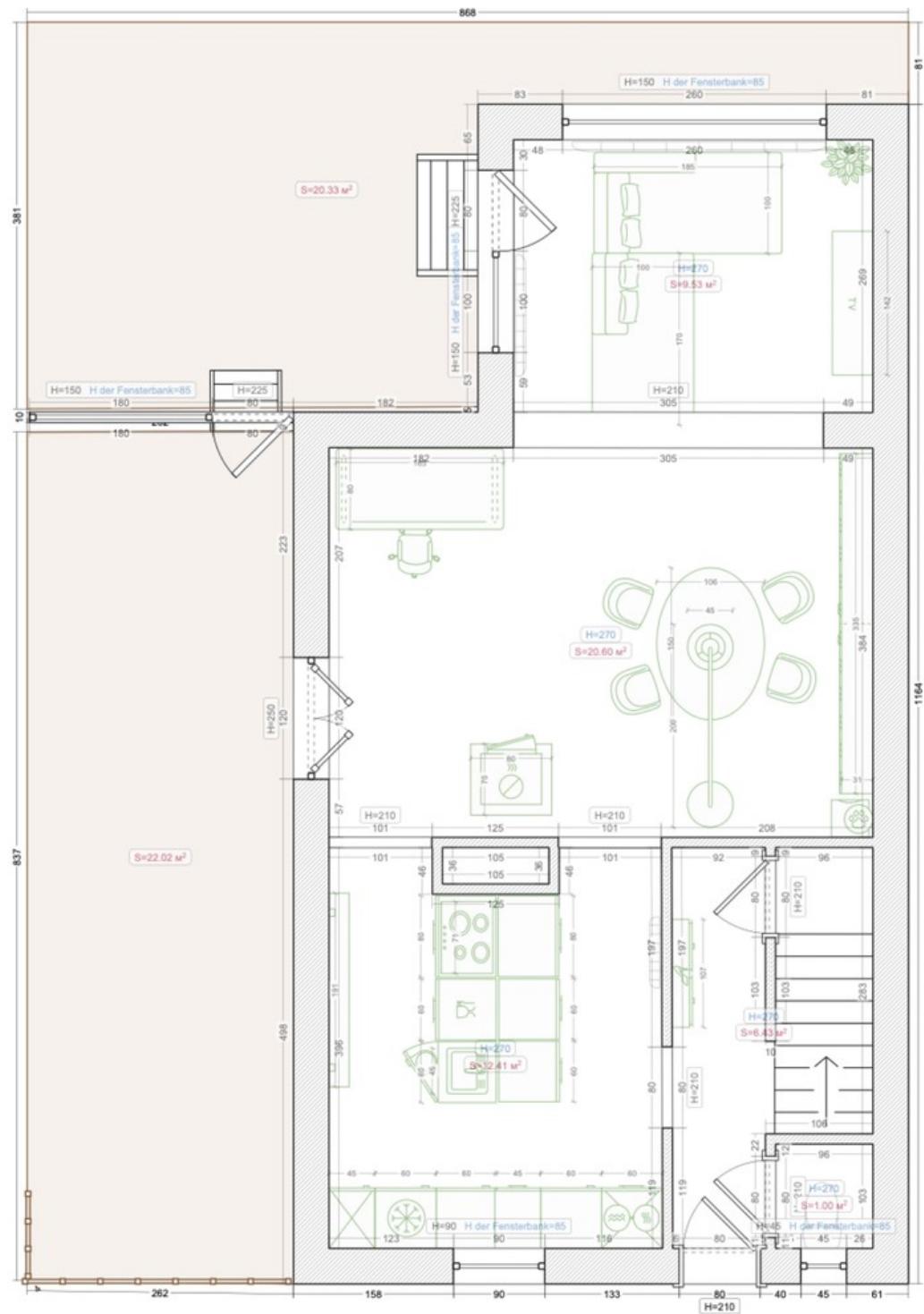
Garage

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

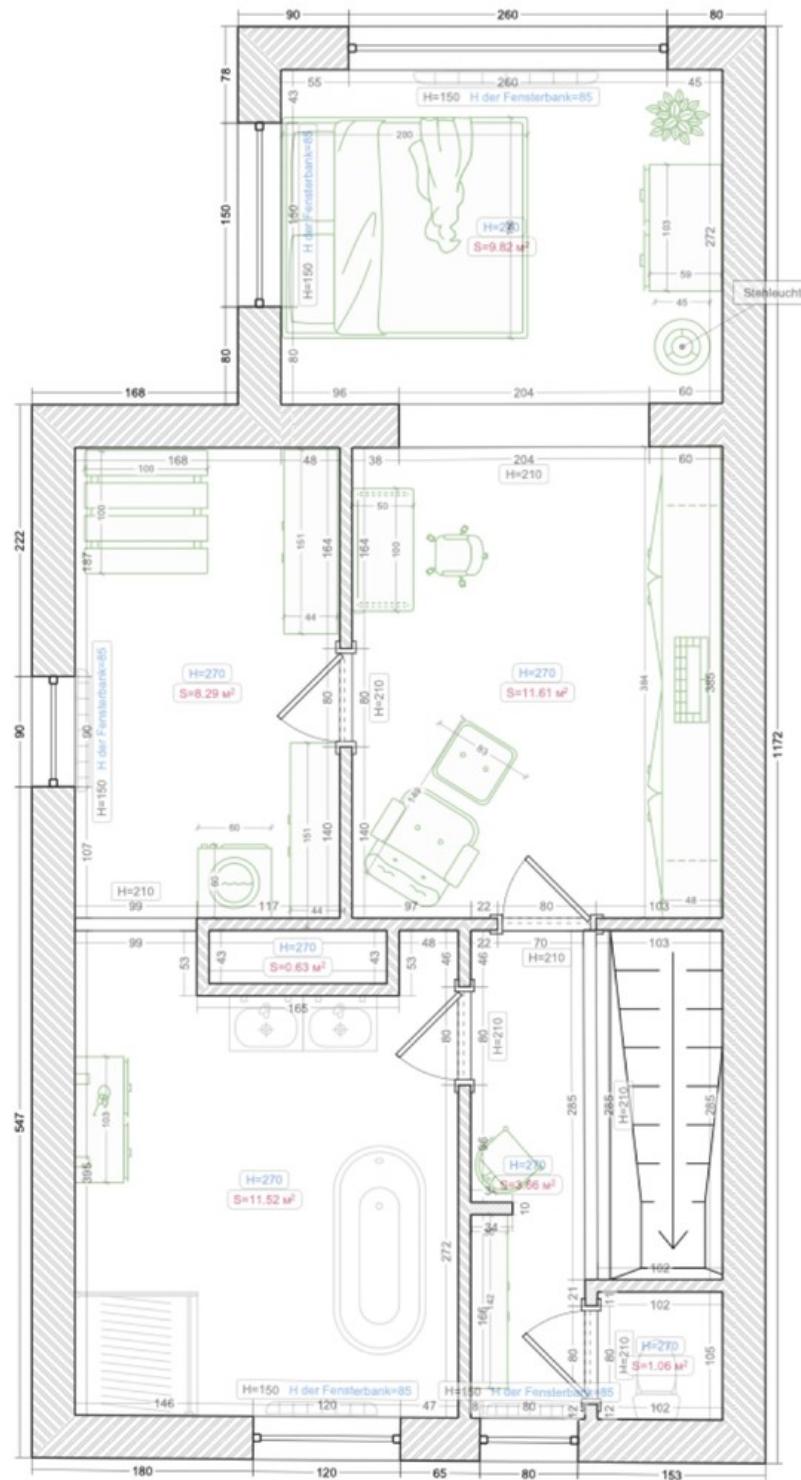
## ERDGESCHOSS



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

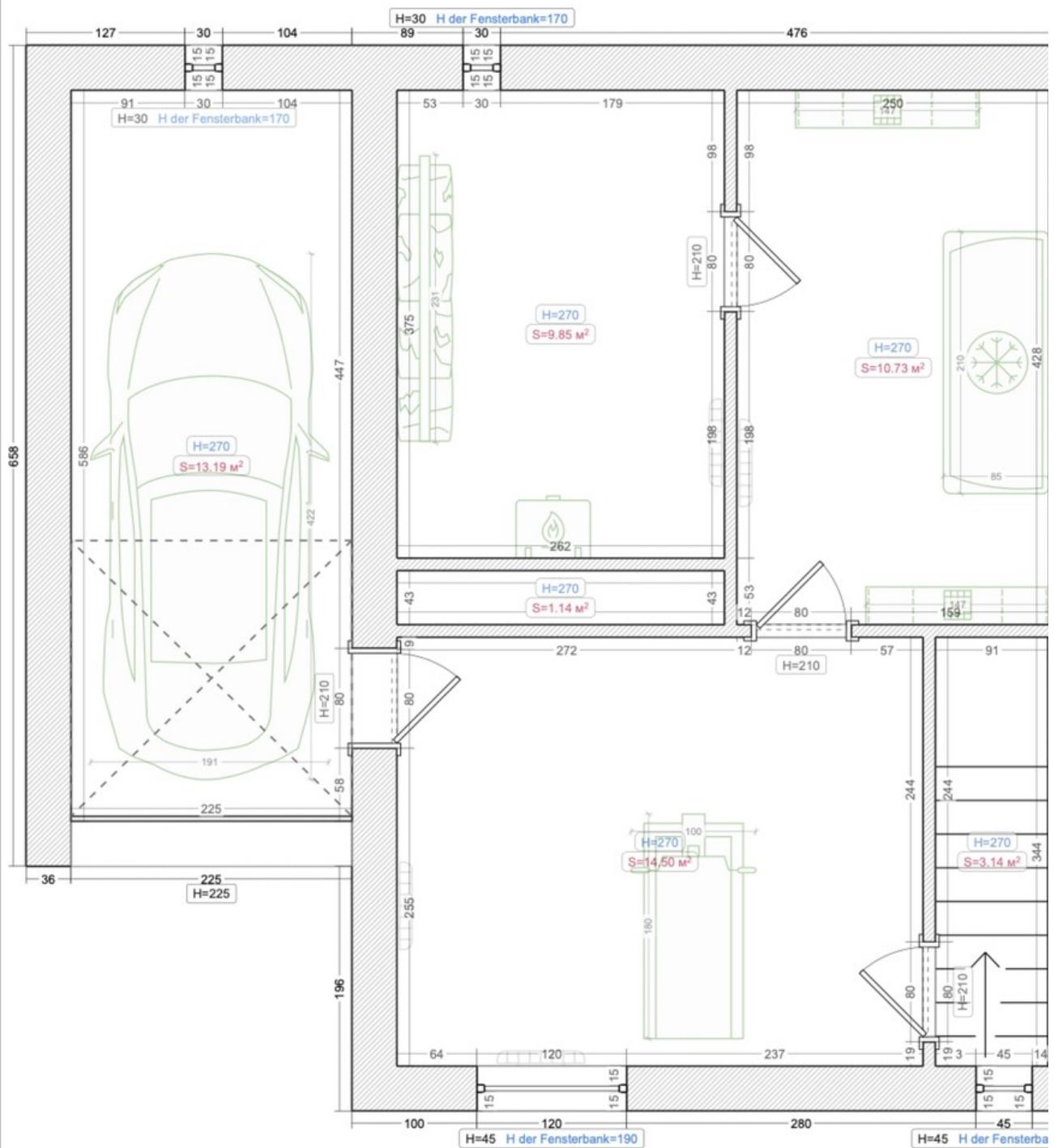
## OBERGESCHOSS



## Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

KELLER



## Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

