

Exposé

Einfamilienhaus in Wien

**Wunderschönes Einfamilienhaus mit Fernblick in
Wienerwaldlage - Erstbezug nach Generalsanierung**



Objekt-Nr. OM-413463

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.850 € + NK**

1140 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1928	Übernahmedatum	01.01.2026
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	207,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten der ruhigen, grünen Umgebung von Wien Hütteldorf erwartet Sie dieses Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick auf den Satzberg und Teile des Wienerwalds.

Das Haus wurde ursprünglich 1928 erbaut und 2025 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert. Alle Leitungen, die Heizung (Luftwärmepumpe) und die gesamte Elektrik wurden neu installiert, während die Originalparkettböden und die stilvolle Holztreppe erhalten blieben. Bei der umfangreichen Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Die Wohnfläche von 155 m² + 52 m² Keller inklusive Garage gliedert sich in:

- > Gartenseitiges Erdgeschoß: Großzügige Eingangsdiele, Waschküche mit WC, Werkstatt mit Gartenzugang, Abstellraum, Keller und Garage.
- > 1. Stock: Helle, offene Wohnküche (42 m²) mit Süd-West Ausrichtung, großes Schlafzimmer mit Fernblick und Ensuite-Bad, WC.
- > Obergeschoß: Zwei große Schlafzimmer, jeweils mit Süd-Terrasse bzw. gartenseitigem Balkon mit Fernblick, großzügiges Badezimmer, Vorraum und Abstellraum.

Dieses einladende Einfamilienhaus bietet mit den 4 lichtdurchfluteten Zimmern eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten.

Der rund 300 m² große Garten bietet Platz zum Entspannen und Verweilen.

Die 18 m² große Gartenterrasse, die südseitige Terrasse im Obergeschoß und der gartenseitige Balkon mit Blick auf Satzberg und Wienerwald schaffen Rückzugsorte mit ganz besonderem Flair.

Family house with stunning views in a quiet, green location in the Vienna Forest – first occupancy after complete renovation

3 bedrooms

Property description

This Family house with unobstructed views of the Satzberg and parts of the Vienna Forest awaits you in the quiet, green surroundings of Vienna's Hütteldorf district.

The house was originally built in 1928 and completely renovated in 2025 with great attention to detail. All pipes, the heating system (air heat pump) and the entire electrical system were newly installed, while the original parquet floors and the stylish wooden staircase were retained. During the extensive renovation, care was taken to preserve the charm of the house and combine it perfectly with contemporary living comfort.

Ausstattung

Neue Einbauküche, 2 Badezimmer, 3 WCs

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in 1140 Wien, Knödelhüttenstraße, in einer ruhigen, grünen Umgebung – nur 5 Gehminuten vom Wienerwald entfernt.

Dank der Nähe zu den Buslinien 52A (80m entfernt), 52B und 43B, der U4/Bahnhof Hütteldorf und dem A1-Anschluss Auhof (4 km) genießen Sie beste Anbindung. In

unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten – alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Holztreppe zum 1. Stock



Wohnzimmer, Fenster nach S + W

Exposé - Galerie



neue Einbauküche



Zimmer gartenseitig 1.Stock

Exposé - Galerie



Ensuite Badezimmer 1.Stock

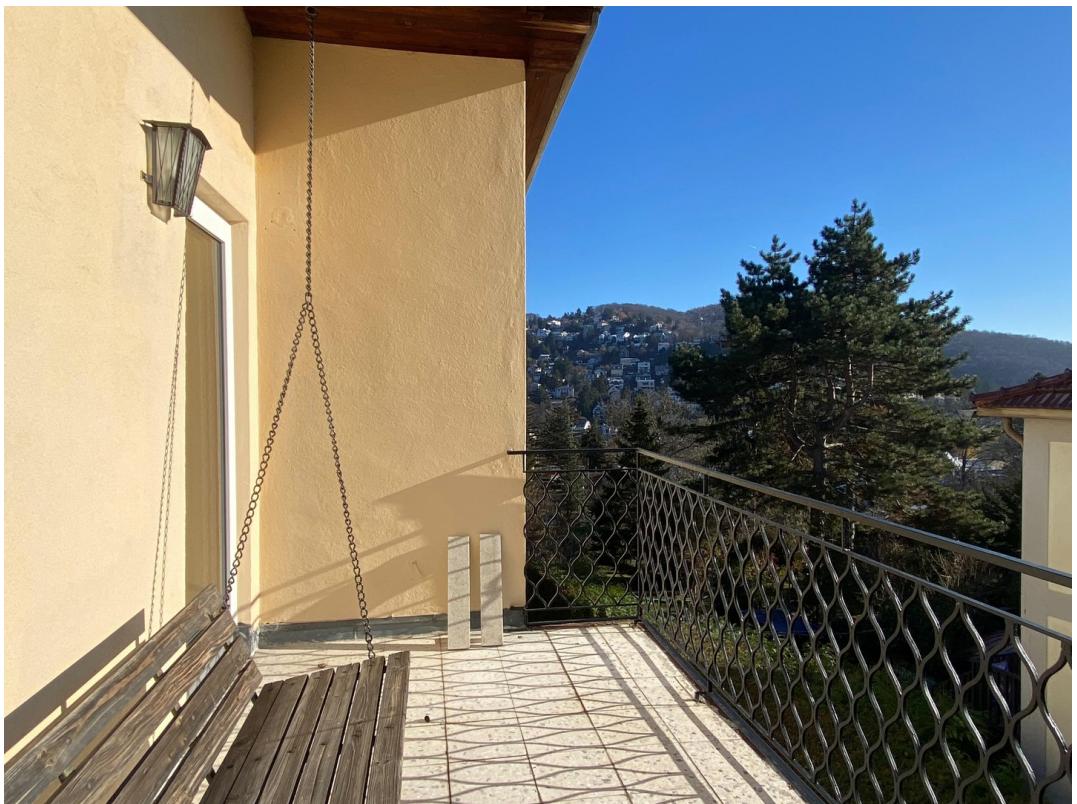


Holztreppe zum 2.Stock

Exposé - Galerie



Zimmer 2.Stock nach SW



Balkon südseitig 2.Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2.St. Gartenseite



2.Balkon 2.Stock gartenseitig

Exposé - Galerie



Blick vom 2. Balkon



Garage; Wärmepumpe