

Wien, Penzing

# Familientraum in Bestlage

???????? ?????: 2025344100



???? ??: 1.950.000 EUR • ??: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 480 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ??? ??????

|                    |                        |                    |                       |
|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 2025344100             | ???? ?????         | 1.950.000 EUR         |
| ????????           | ca. 230 m <sup>2</sup> | ?????              | ???????????           |
| ????????           | 6                      |                    | ??????????????        |
| ?????????? ??      | 5                      | ??????????         | 3% zzgl. UST          |
| ????????           |                        | ???????            | ??????                |
| ????????           | 3                      | ???????????        |                       |
| ???? ???????????   | 1922                   | ?????????????????? | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| ????? ???????????? | 2 x ??????             | ?????              |                       |
|                    |                        | ??????             | ???????, WC           |
|                    |                        |                    | ???????????, ?????    |

??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

????????????? ??????????

|                                                 |                                     |                                                                            |               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ???? ???????????                                | ??????? ???????????<br>???? / ????? | ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF        |
| ????????????<br>????????????????<br>???????? ?? | 15.05.2033                          | ??????? ??????<br>??????????                                               | 28.30 kWh/m²a |
| ???? ???????????                                | ??????? ???????????<br>???? / ????? | ??????????<br>????????????<br>??????????                                   | A+            |
|                                                 |                                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1922          |

??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ???????? : 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

?? ????????



??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

## ??? ?????? ???????????

Luxus Einfamilienhaus in Grünruhelage

Dieses kernsanierte und um einen Neubau ergänzte Luxus-Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Wiens vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort.

Klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Highlights im Überblick:

Kernsanierung und Neubau, luxuriöser Zustand, sofort bezugsfertig

Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup> plus ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Grundstück: ca. 480 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 3

Garage: Platz für 2 Fahrzeuge, mit E-Ladestation bereits verbaut

Garten mit Poolvorbereitung und zwei großzügigen Terrassen

Dachterrasse mit Möglichkeit für Jacuzzi und Naturblick

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Eine großzügige Speis, ein Gäste WC sowie eine praktische begehbare Garderobe bieten viel Platz und Komfort.

Direkter Ausgang auf zwei Terrassen und in den Garten

Offene, moderne Wohnatmosphäre

Obergeschoss:

Masterbereich mit begehbarem Kleiderschrank und luxuriösem Badezimmer mit Walk-In Dusche und Badewanne

Zwei großzügige Kinderzimmer mit eigenem Bad

Dachgeschoss:

Flexibler Homeoffice- oder Gästebereich

Zugang zur großen Dachterrasse mit traumhaftem Naturblick

Möglichkeit für einen Jacuzzi

Kellergeschoss:

Separater Gästebereich / Homeoffice / Heimkino mit eigenem Bad

Viel Stauraum

Poolanschlüsse bereits im Keller installiert

Außenbereich:

Sonniger Garten mit Poolvorbereitung, Bewässerungsanlage und Rasenroboter

Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge und E-Ladestation

Lage:

Die Knödelhüttenstraße im 14. Bezirk (Penzing) bietet Wohnen im Grünen bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt. Natur- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe.

Fazit:

Ein außergewöhnliches Luxushaus, das keine Wünsche offenlässt. Ideal für Familien, die moderne Architektur, Komfort und naturnahes Wohnen kombinieren möchten. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von diesem Juwel inspirieren.

??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

???????????????? ???? ?????????

#### AUSSTATTUNG

- KAVALA Quarzit in den Aussenbereichen und Terrassen
- STARKL Pflanzen (Rasen, Stauden, Gräser und Bäume) mit 6 Bewässerungspunkten auf dem Grundstück
- JABLOTRON Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, integrierten Kontakten an sämtlichen Fenstern und Türen und 2 Innenstellen
- BUDERUS Luft-Wärmepumpe für Fussbodenheizung und Warmwasser (jährlicher Wartungsvertrag) sowie 300L Speicher
- Zentral gesteuerte Fussbodenheizung in jedem Geschoss und Raum
- BILDAU & BUSSMANN Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung und versteckten Raffstorekästen innerhalb der WDVS
- Elektrisch steuerbare Beschattung im gesamten Haus
- Raumhohe Innentüren im gesamten Haus
- CASALGRANDE PADANA Feinsteinzeug in Badezimmern, Nassräumen und WCs (raumhoch)
- DORNBRACHT META Armaturen in Badezimmern und WCs
- PROGETTO BAGNO und ALAPE Keramiken in Badezimmern und WCs
- KARTELL BY LAUFEN Wandtiefspül WCs
- Alle Badezimmer verfügen über Walk-In Duschen
- WEITZER Fischgrätparkett in Doppelstabverlegung und Schweizer Leiste
- CAT 7 Lanverkabelung im gesamten Haus
- GIRA E2 Schalterserie weiß
- NIKO Videogegensprechanlage
- JUICE CHARGER E-Ladestation in Garage mit 2 RFID Karten
- PLATEK Aussen- und Gartenbeleuchtung
- Poolvorbereitung mit sämtlichen Anschlüssen im Technikraum
- Photovoltaik – Verkabelung bis zum Dach bereits vorbereitet
- Hauptküche und Teeküche vorbereitet (GS, Starkstrom, Warm- und Kaltwasser)

??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

??? ??? ??? ???????????

Die Knödelhüttenstraße im 14. Bezirk (Penzing) bietet Wohnen im Grünen bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt. Natur- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe.

??????? ?????????: 2025344100 - 1140 Wien, Penzing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)