

**4-Zimmer mit Dachterrasse, Garten und Garagenplatz  
Nähe Auhof Center**



Hausansicht

**Objektnummer: 4566**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	99,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

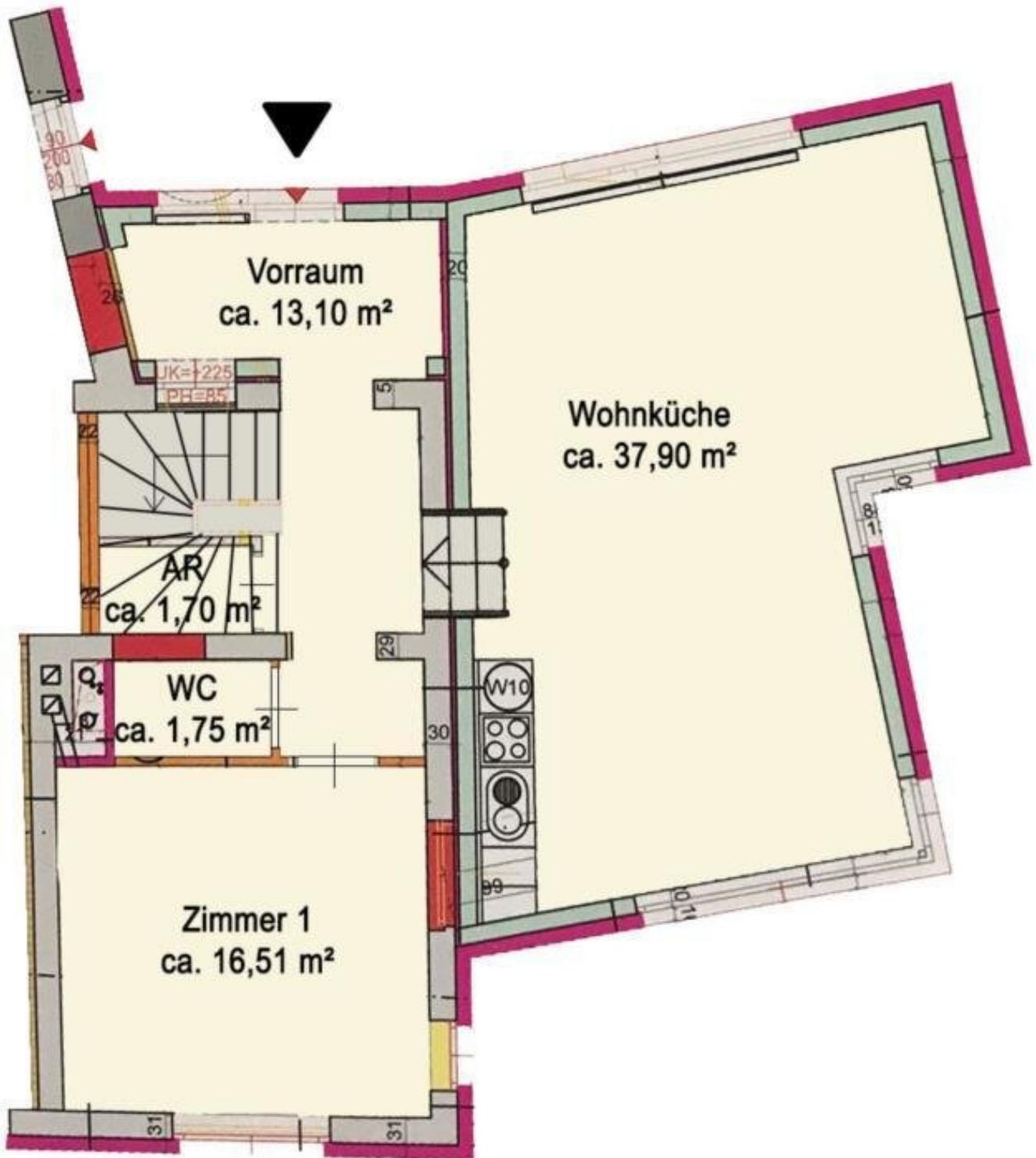
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

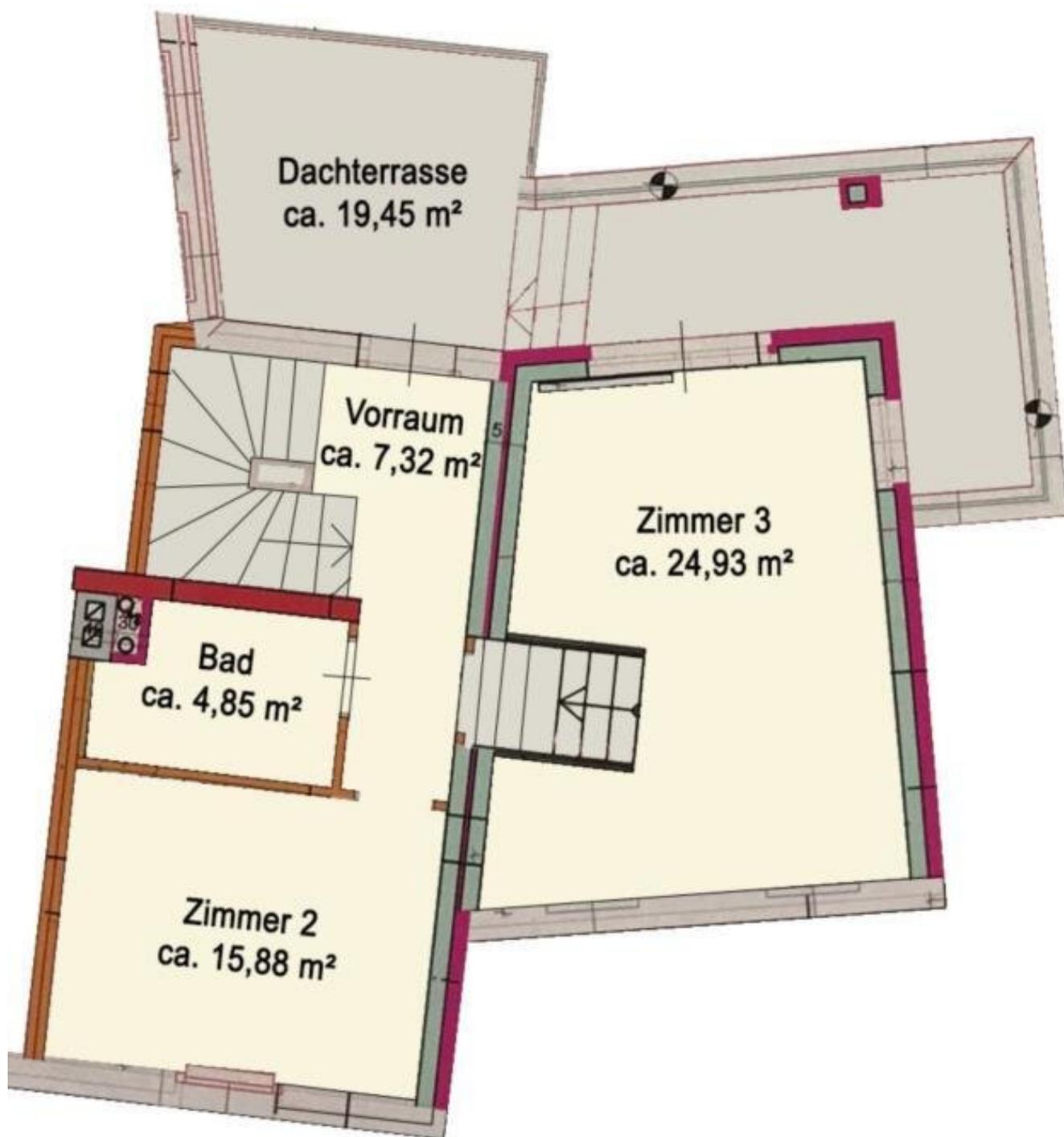












## Objektbeschreibung

Am westlichen Stadtrand im 14. Wiener Gemeindebezirk gelegen, befindet sich diese attraktive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im ersten Stock bzw. Dachgeschoß.

Die Bahnstation Purkersdorf-Sanatorium (Wiener Kernzone), die man in nur rund 6 Gehminuten erreicht, bietet mit der Schnellbahnlinie S 50 und diversen Regionalzügen sehr gute Direktverbindungen sowohl nach Wien-Hütteldorf (Fahrzeit ca. 9 Minuten) und Wien-Westbahnhof, als auch Richtung Purkersdorf und Tullnerbach-Pressbaum bis nach St. Pölten. Eine Haltestelle der Buslinie 451 mit den Destinationen Hütteldorf, Gablitz oder Sieghartskirchen liegt quasi gegenüber bzw. neben der Liegenschaft. Die Auffahrt Auhof der Westautobahn liegt ca. 2,5 km entfernt.

Das Shopping Center Auhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum und verschiedenste Gastronomiebetriebe.

Den künftigen Eigentümern stehen auf zwei Ebenen verteilt, zwei Vorräume, Abstellraum, separates WC, großzügige, offene Wohnküche, ein Badezimmer mit WC und 3 Zimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist mit Sicherheit die etwa 19 m<sup>2</sup> große, süd-westlich ausgerichtete Dachterrasse. Zur Wohnung gehören außerdem ein ca. 140 m<sup>2</sup> großer Garten, ein PKW-Stellplatz in der Garage als Stapelparker und ein Einlagerungsraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung über Radiatoren. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, diverse Anschlüsse für Küche und TV sind vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap