

## **Moderne, perfekt aufgeteilte 3-Zimmerwohnung mit zwei Freiflächen**



Südloggia

**Objektnummer: 4588**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,31 €
<b>Heizkosten:</b>	49,97 €
<b>USt.:</b>	27,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

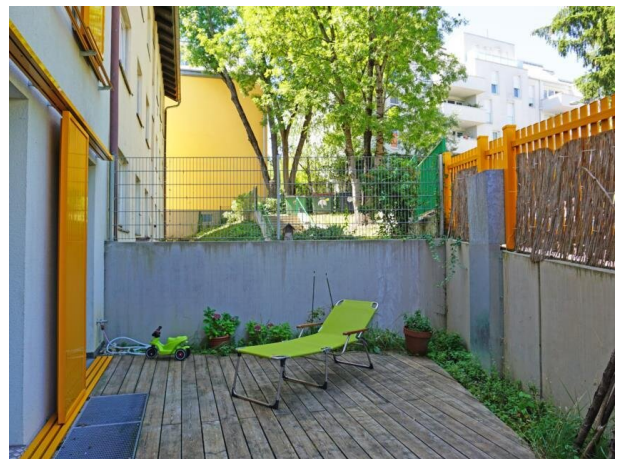


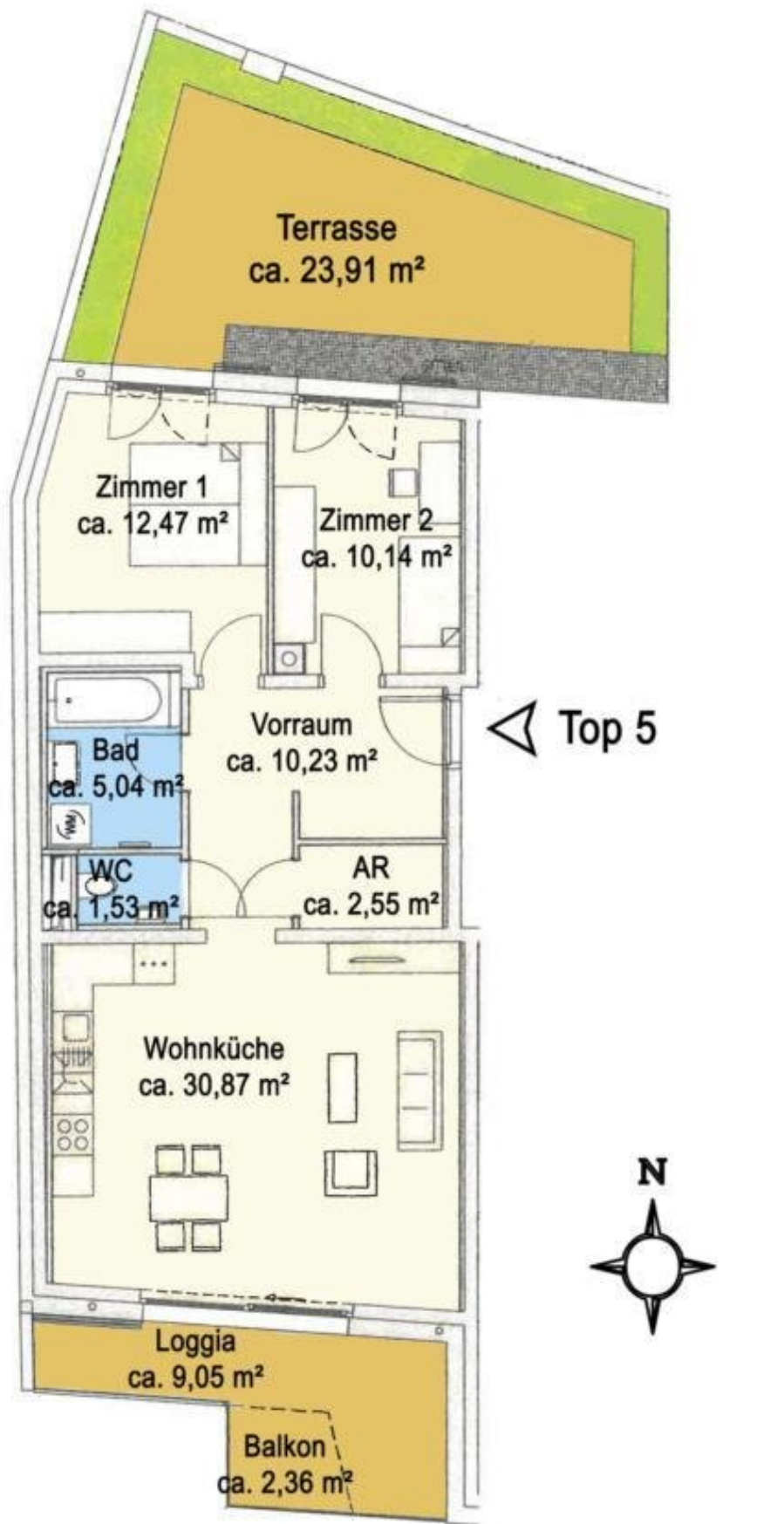
**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









Top 5



## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Liftstock einer modernen Wohnhausanlage im westlichen Teil von Penzing.

Zum Bahnhof Wien Hütteldorf gelangt man innerhalb 6 Minuten mit dem Autobus (die Linien 450, 451, 453, 49A und 50A liegen nur ca. 90 Meter entfernt), mit der Straßenbahnlinie 49, die ca. 10 Gehminuten entfernt liegt, erreicht man auf direktem Weg die Wiener Innenstadt. Sowohl Kindergärten als auch Volksschulen sind zu Fuß innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Als Einkaufsmöglichkeit stehen zum Einen in unmittelbarer Nähe auf der Linzer Straße ein Hofer und ein Lidl zur Verfügung, zum Anderen, nur wenige Autominuten entfernt, das Auhofcenter mit einem vielfältigen Kulinarik-, Shopping- und Freizeitangebot. Ebenfalls nicht weit und durch den Ferdinand-Wolf-Park auch zu Fuß in weniger als einer Viertelstunde erreichbar sind der Billa Plus und das Bauhaus in der Bergmillergasse sowie, ebenfalls dort angesiedelt, weitere Geschäfte wie Bipa, Penny, Pagro und Fressnapf. Das beliebte Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten auf der gegenüberliegenden Wientalseite ist ebenfalls nach einem kurzen Spaziergang leicht erreichbar.

Die Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> unterteilt sich in einen Eingangsbereich mit zentralem Vorraum, zwei nach Norden ausgerichtete Zimmer - jeweils mit Ausgang auf die Terrasse, innenliegend Abstellraum, Badezimmer und separates WC sowie einen gemütlichen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang auf die südlich gelegene Loggia. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

In sämtlichen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, Badezimmer und WC sind verflieset. Die 3-fach verglasten Fenstertüren sind jeweils mit Außenbeschattungen in Form von Sonnenschutzschiebeelementen ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, diverse Anschlüsse für SAT-TV und Internet sind vorhanden. Die Küche ist mit Einbaugeräten wie Backrohr, Kochfeld, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination ausgestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap