

Dachterrassenwohnung mit Traumblick zum Schloss Laudon



Terrasse mit Ausblick

Objektnummer: 4208

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	181,86 €
Heizkosten:	111,18 €
Sonstige Kosten:	138,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

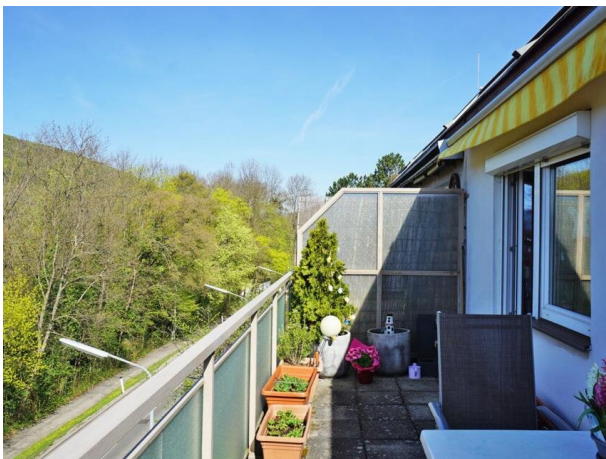
Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

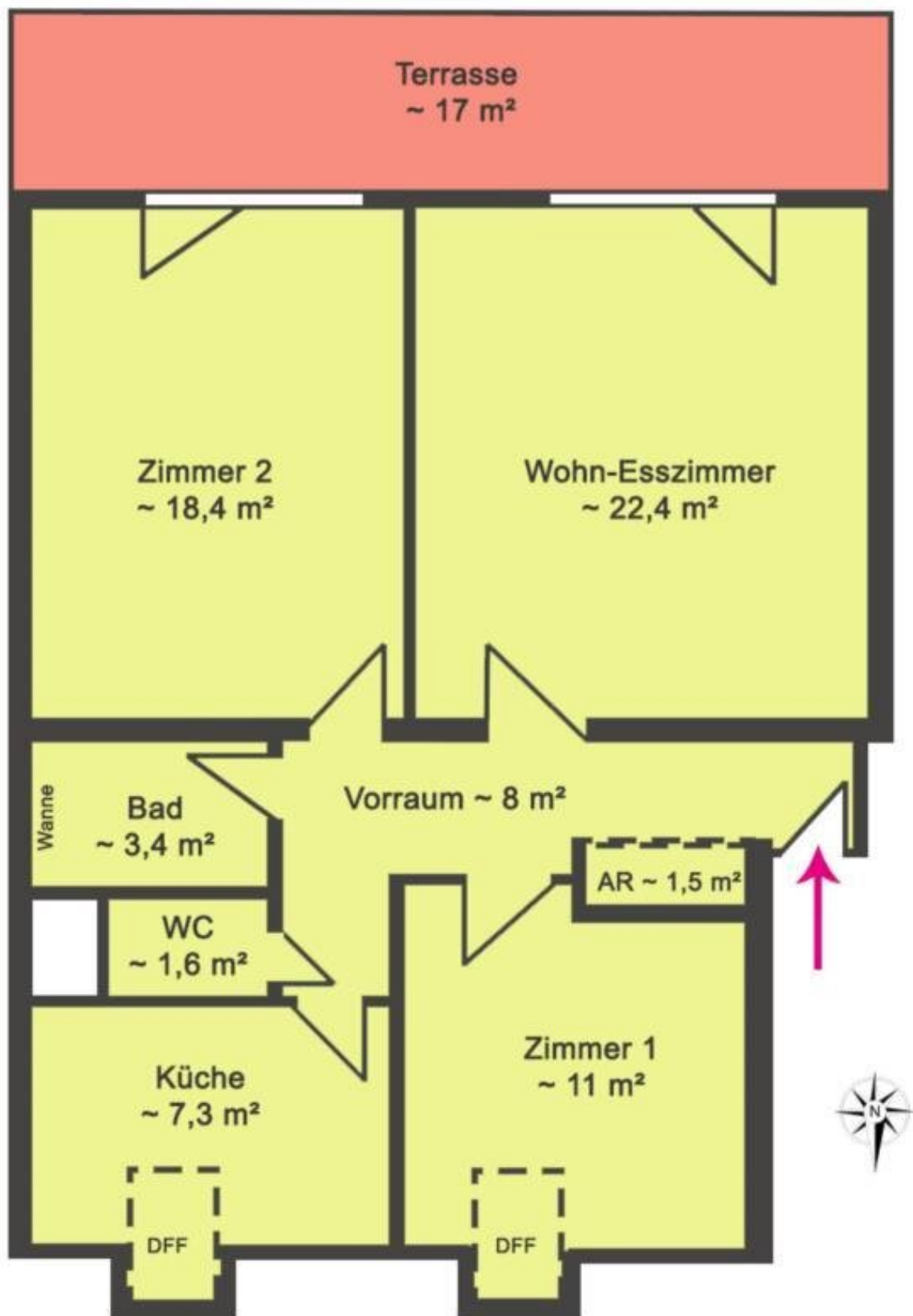
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH











Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde ca. 1980 schräg gegenüber vom Schloss Laudon errichtet. Der Ausblick zum barocken Schloss und in den Wienerwald sowie der großzügige Allgemeingarten mit idyllischen Plätzen und Grillstation, vermittelt das Gefühl, am Land zu wohnen. Das Naherholungsgebiet Laudonscher Wald, die Salzwiese sowie der Stadtwanderweg 8 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu erholsamen Wanderungen, laufen oder biken ein.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die Bushaltestelle Schloss Laudon liegt quasi vor der Haustüre, die Schnellbahnstation Wien Hadersdorf ist nur gut zehn Gehminuten entfernt. Bis zur Autobahnauffahrt Wien Auhof benötigt man rund fünf Minuten. Durch die verkehrsgünstige Lage erreicht man die Innenstadt in kurzer Zeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit Auto oder Fahrrad.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule sowie das vielfältige Einkaufs- und Unterhaltungsangebot im Auhofcenter (zweitgrößtes Einkaufszentrum Wiens mit mehr als 150 Geschäften und einem Ärztezentrum) liegen nur ca. 2 km entfernt.

Die sehr gepflegte Wohnung liegt im Dachgeschoß und bietet vom zentralen Vorraum ausgehend nordseitig ein Zimmer und die Küche. In beiden Räumen gibt es Velux-Dachflächenfenster mit Innenjalousien.

Neben Wannenbad, separatem WC und praktischem Abstellraum verfügt die Wohnung noch über ein weiteres Zimmer und ein Wohn-Esszimmer, jeweils mit Ausgang auf die ca. 17 m² große Südterrasse, die einen Traumblick auf die grüne Umgebung bietet.

In allen Räumen sind Parkettböden verlegt. Bad, WC und Küche sind mit hochwertigen Marmorfliesen ausgelegt. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung über Radiatoren, aufgrund der Verlegung der Heizungsrohre im Boden, ergibt das eine zusätzliche Wärmequelle, was sich auch in den Heizkosten positiv niederschlägt.

Dem Wohnungseigentümer steht neben einer elektrischen Gegensprechanlage und SAT-TV mit eigener SAT-Schüssel, auch ein eigenes, ca. 7 m² großes Kellerabteil zur Verfügung. Ein Fahrradabstellraum, eine Gemeinschaftssauna sowie ein Gemeinschaftsgarten sind zur Mitbenützung vorhanden. Ein Stapelgaragenplatz im Haus (Autohöhe bis ca. 1,50 m) ist im Kaufpreis enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap