Mehrfamilienhaus mit bestandsfreier Familienwohnung in herrlicher, grüner Siedlungslage

Hausansicht Straßenseite

Objektnummer: 4536

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	274,00 m²
Nutzfläche:	382,00 m²
Bäder:	5
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	1.300.000,00 €

Provisionsangabe:

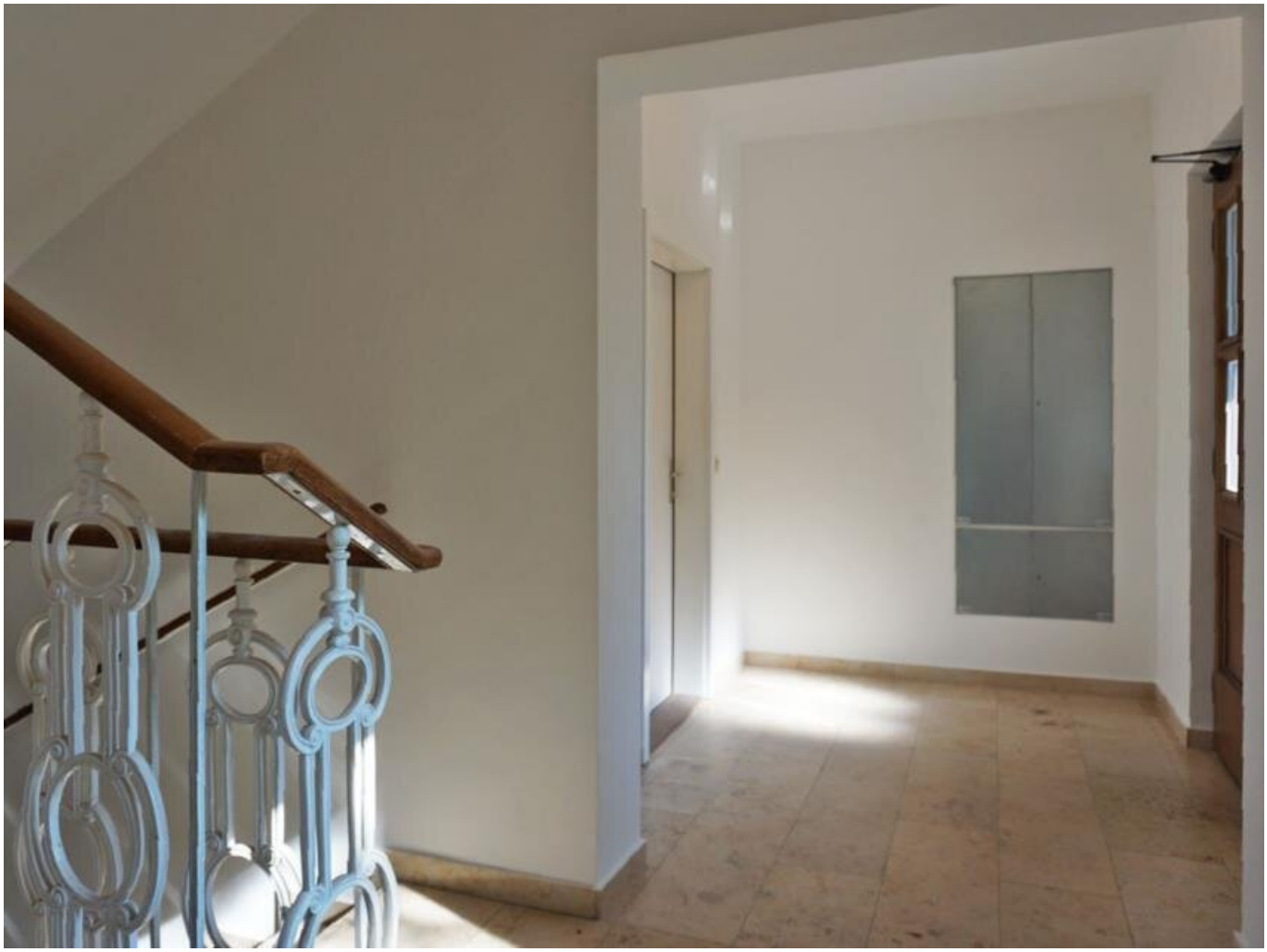
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

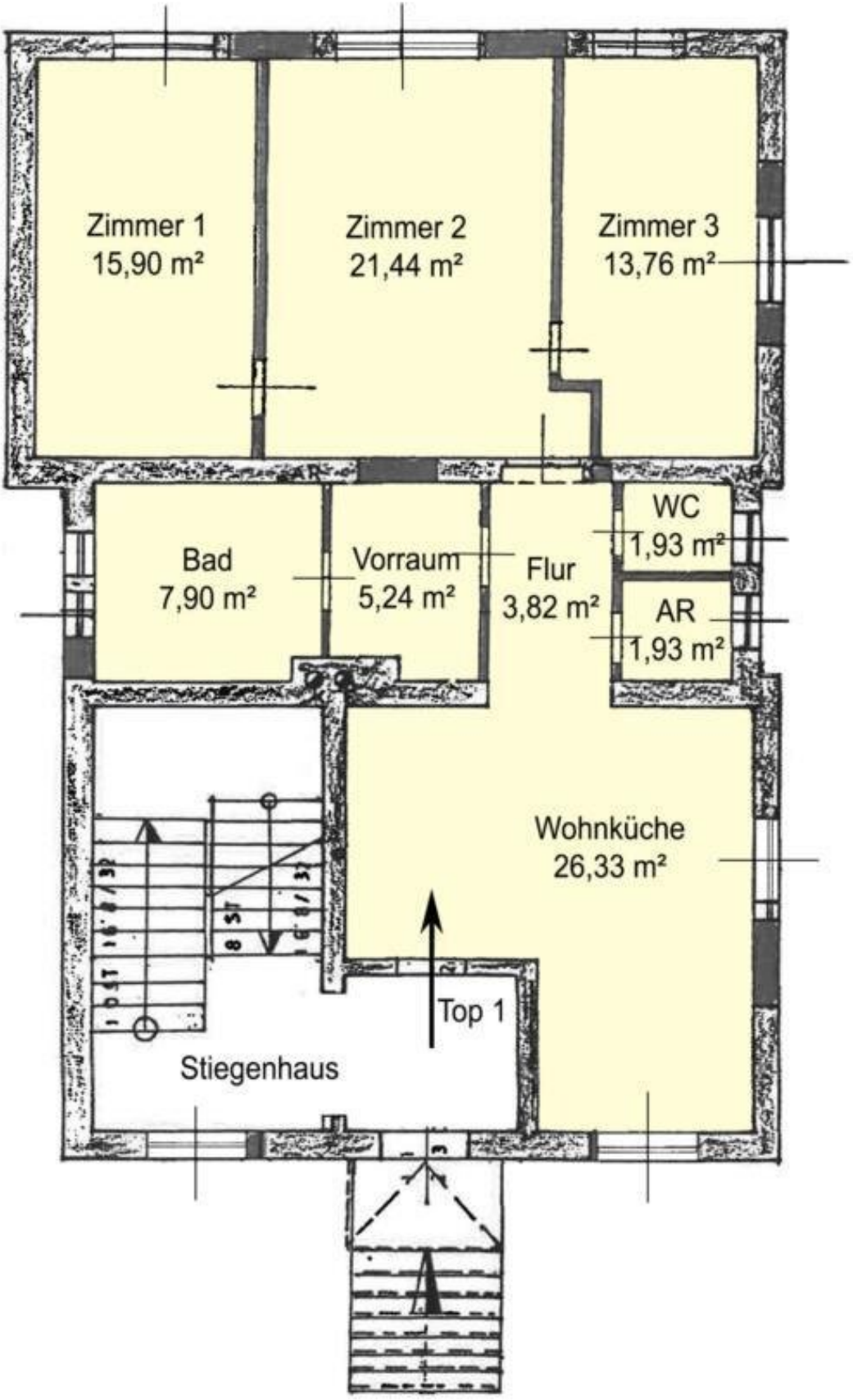
Ihr Ansprechpartner

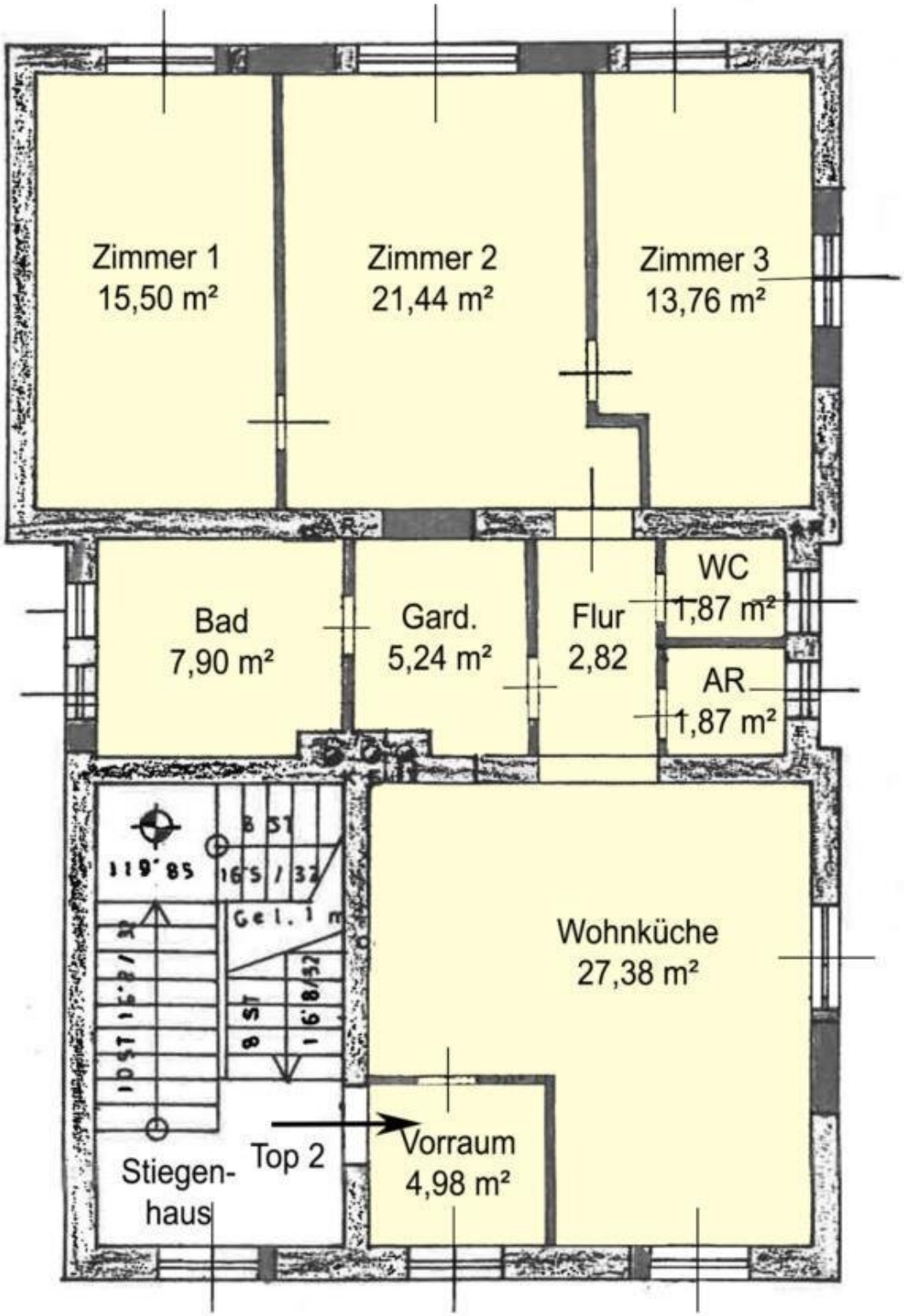
Verde Lenz

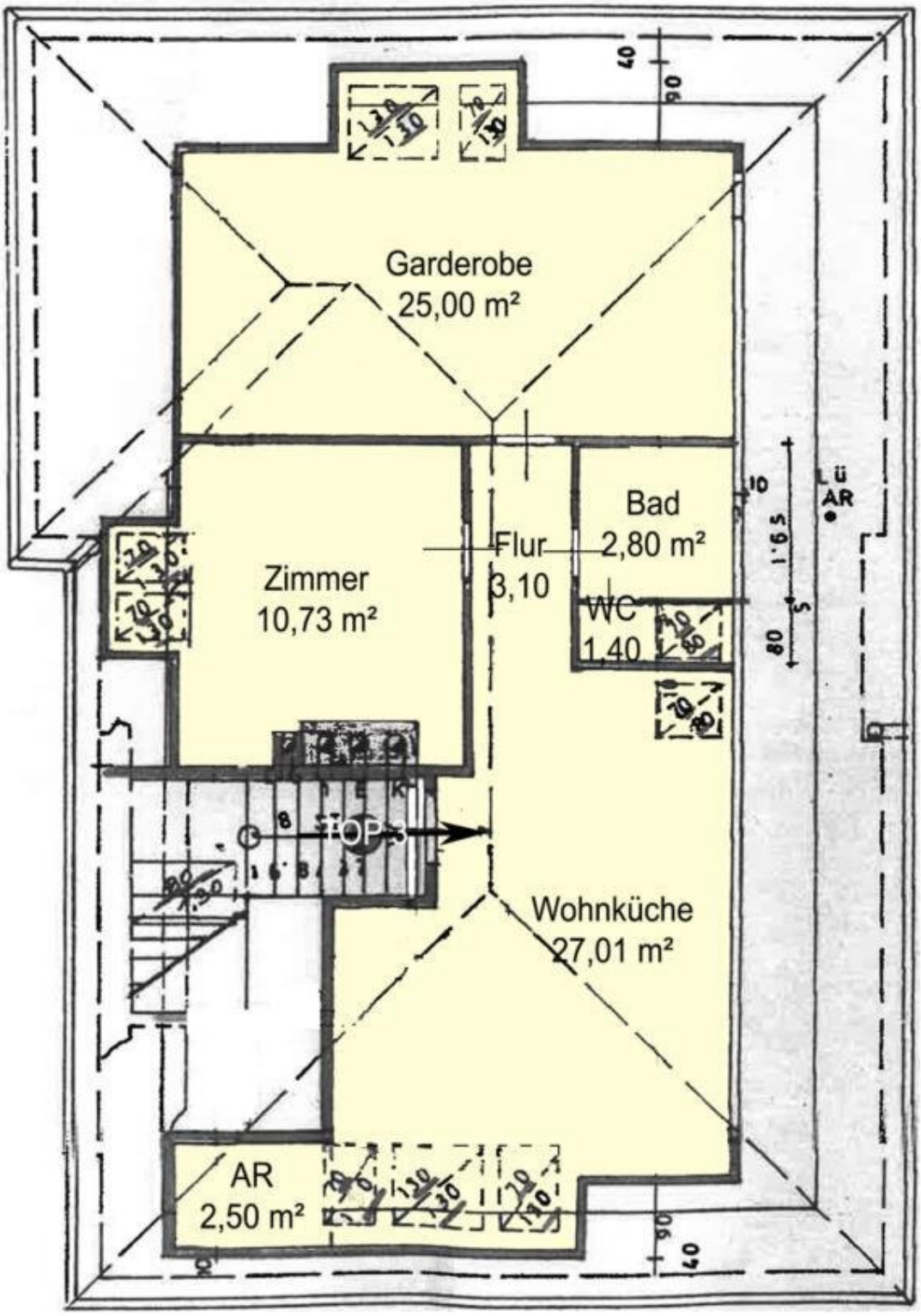
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

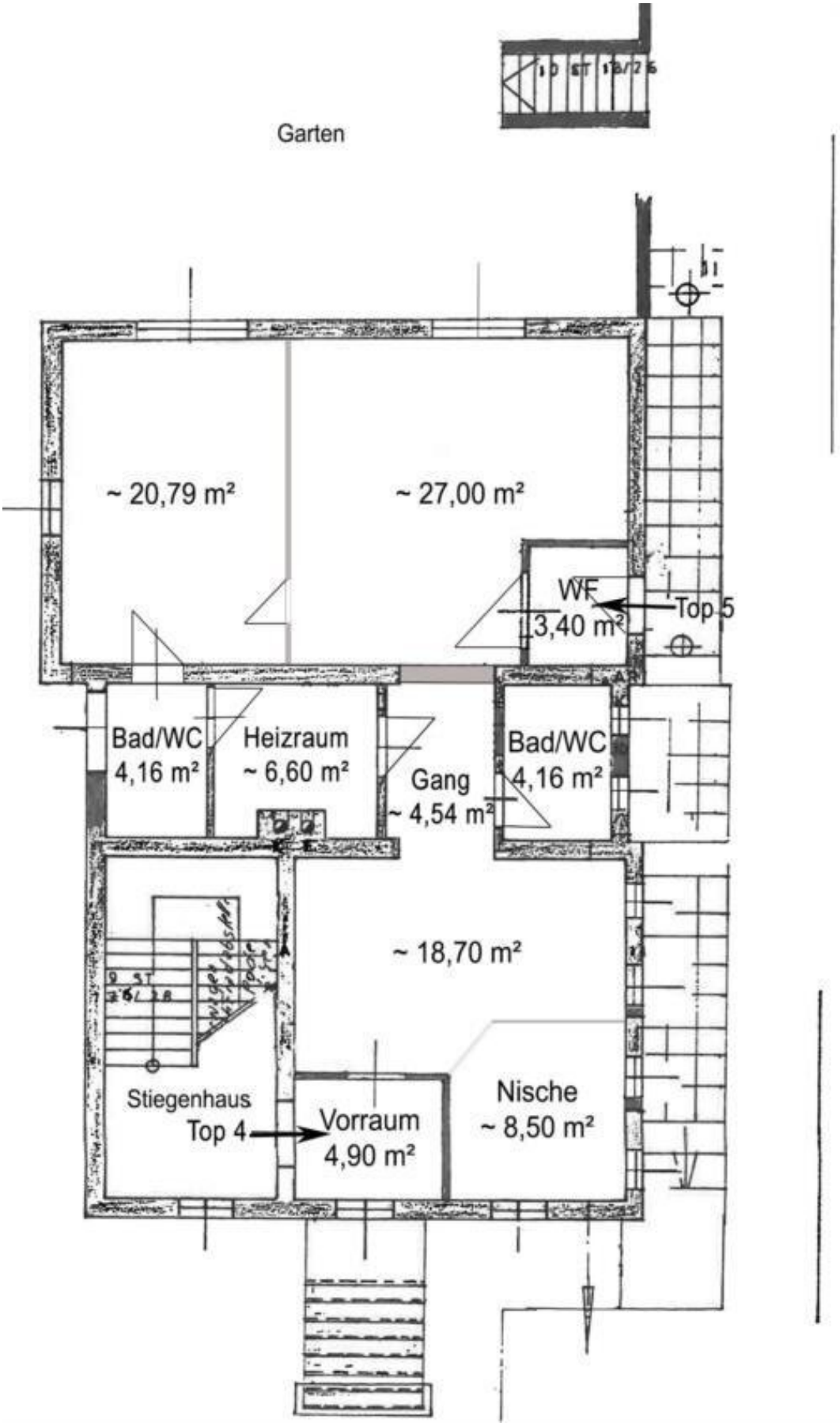
T +43 1 577 44 34




Zimmer 1
15,90 m²
Zimmer 2
21,44 m²
Zimmer 3
13,76 m²
WC
1,93 m²
Bad
7,90 m²
Vorraum
5,24 m²
Flur
3,82 m²
AR
1,93 m²
Wohnküche
26,33 m²
Top 1
Stiegenhaus


Zimmer 1
15,50 m²
Zimmer 2
21,44 m²
Zimmer 3
13,76 m²
Bad
7,90 m²
Gard.
5,24 m²
Flur
2,82
WC
1,87 m²
AR
1,87 m²
Wohnküche
27,38 m²
Vorraum
4,98 m²
Top 2
Stiegen-
haus


Garderobe
25,00 m²
Zimmer
10,73 m²
Flur
3,10
Bad
2,80 m²
WC
1,40
Wohnküche
27,01 m²
AR
2,50 m²
OP
Lü
AR


Garten
~ 20,79 m²
~ 27,00 m²
WF
3,40 m²
Top 5
Bad/WC
4,16 m²
Heizraum
~ 6,60 m²
Gang
~ 4,54 m²
Bad/WC
4,16 m²
~ 18,70 m²
Stiegenhaus
Top 4
Vorraum
4,90 m²
Nische
~ 8,50 m²

Objektbeschreibung

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich nahezu west-östlich ausgerichtet in der Jägerwaldsiedlung im 14. Wiener Bezirk.

Das ruhige und grüne Siedlungsgebiet nördlich des Wolfersbergs erfreut sich aufgrund seiner ansprechenden Lage in dem großzügigen Waldgebiet rund um den Halterbach immer größerer Beliebtheit, ist es doch auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom Bahnhof Hütteldorf aus in nicht einmal einer Viertelstunde erreichbar. Spazier- und Wanderwege wie z.B. der Stadtwanderweg 8 verlaufen nur wenige Gehminuten entfernt, zur Hundewiese Mamsellenwiese sind es nur 300 Meter, mit dem Mountainbike erreicht man das Dianabründl nach etwa zweieinhalb Kilometern.

Die Haltestelle Jägerwaldsiedlung der Autobuslinie 52A liegt nur 20 Meter entfernt und man hat eine gute öffentliche Anbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U-Bahn-Linie U4, S-Bahn-Linien S45 und S50 sowie Westbahn und Regionalzüge), zur Straßenbahn Linie 49 und nach Mauerbach. Diverse Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche und private Kindergärten, Volksschulen, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe findet man auf der Hüttelbergstraße, der Hauptstraße, sowie auf Linzer- und Hütteldorfer-Straße. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Shopping- und Gastronomieangebot erreicht man mit dem Auto ebenfalls in rund 10 Minuten.

Das Wohnhaus unterteilt sich in je eine Wohnung im Erdgeschoß (Top 1), im 1. Stock (Top 2) und im Dachgeschoß (Top 3) sowie in zwei weitere Einheiten im Kellergeschoß.

Die **Erdgeschoßwohnung ist unbewohnt,** frisch renoviert und wurde mit einer **neuen Küche** ausgestattet. Sie unterteilt sich in ein Wohnzimmer mit offener Küche, Flur, Abstellraum, ein separates WC sowie in ein geräumiges Duschbad mit Doppelwaschtisch, Fenster und einem Vorraum, in dem Waschmaschine, Trockner etc. untergebracht werden können. Gartenseitig, in herrlicher Ruhelage Richtung Halterbach ausgerichtet, stehen drei weitere, großzügige Zimmer zur Verfügung.

Da bis auf Top 1 zum jetzigen Zeitpunkt noch alle Wohnungen vermietet sind, stehen derzeit nur Fotos von den Allgemeinflächen und eben der Erdgeschoßwohnung zur Verfügung.

Das ruhige und grüne Siedlungsgebiet nördlich des Wolfersbergs erfreut sich aufgrund seiner ansprechenden Lage in dem großzügigen Waldgebiet rund um den Halterbach immer größerer Beliebtheit, ist es doch auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom Bahnhof Hütteldorf aus in nicht einmal einer Viertelstunde erreichbar. Spazier- und Wanderwege wie z.B. der Stadtwanderweg 8 verlaufen nur wenige Gehminuten entfernt, zur Hundewiese Mamsellenwiese sind es nur 300 Meter, mit dem Mountainbike erreicht man das Dianabründl nach etwa zweieinhalb Kilometern.

Eine Haltestelle der Autobuslinie 52A liegt nur 20 Meter entfernt und man hat eine gute öffentliche Anbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U-Bahn-Linie U4, S-Bahn-Linien S45 und S50 sowie Westbahn und Regionalzüge), zur Straßenbahn Linie 49 und nach Mauerbach.

Diverse Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche und private Kindergärten, Volksschulen, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe findet man auf der Hüttelbergstraße, der Hauptstraße, sowie auf Linzer- und Hütteldorfer-Straße. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Shopping- und Gastronomieangebot erreicht man mit dem Auto ebenfalls in rund 10 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap