

Attraktives Landhaus in Bestlage im Wienerwald



gartenseitige Hausansicht

Objektnummer: 4210

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Untertullnerbach
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 167,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

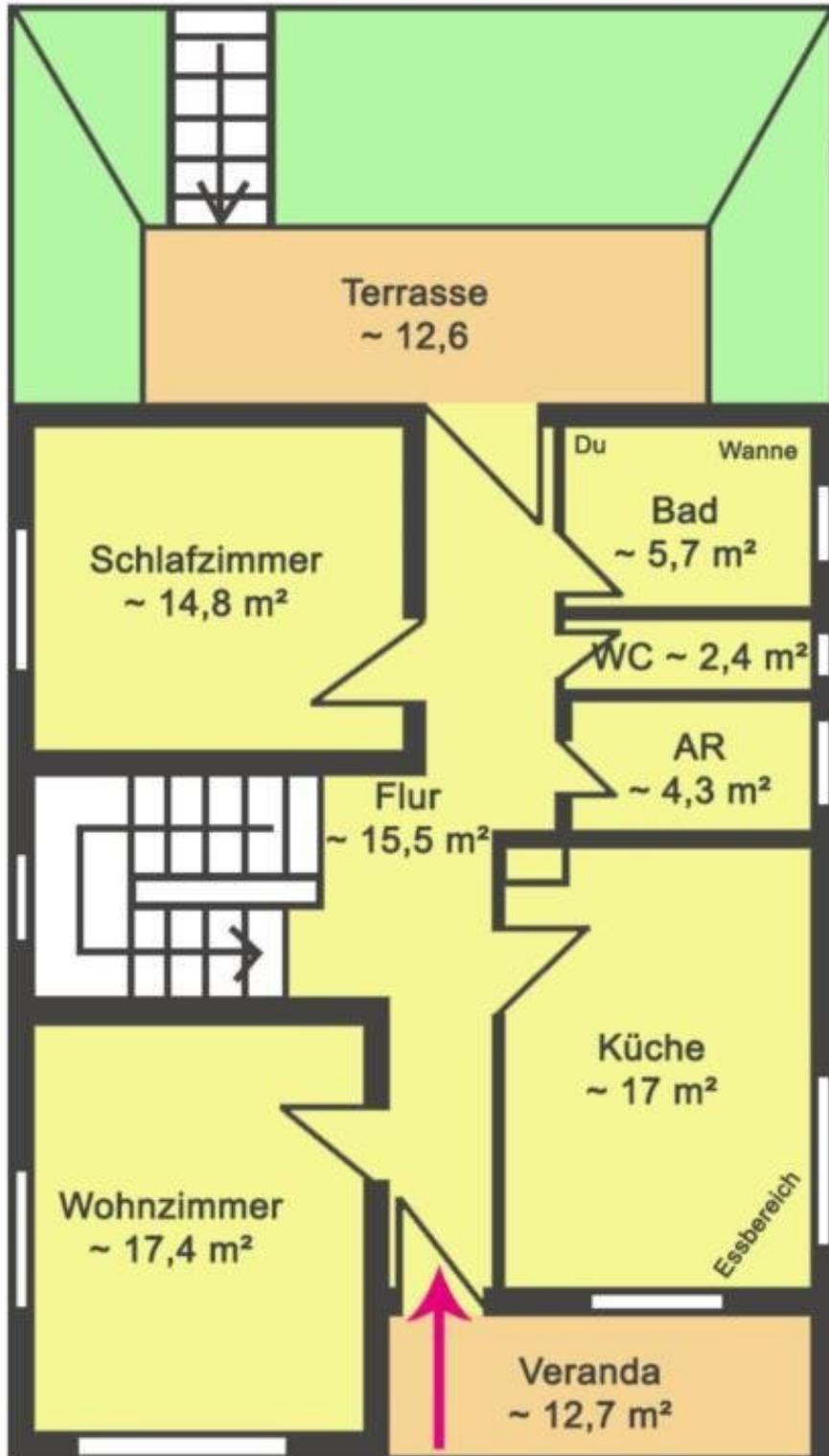


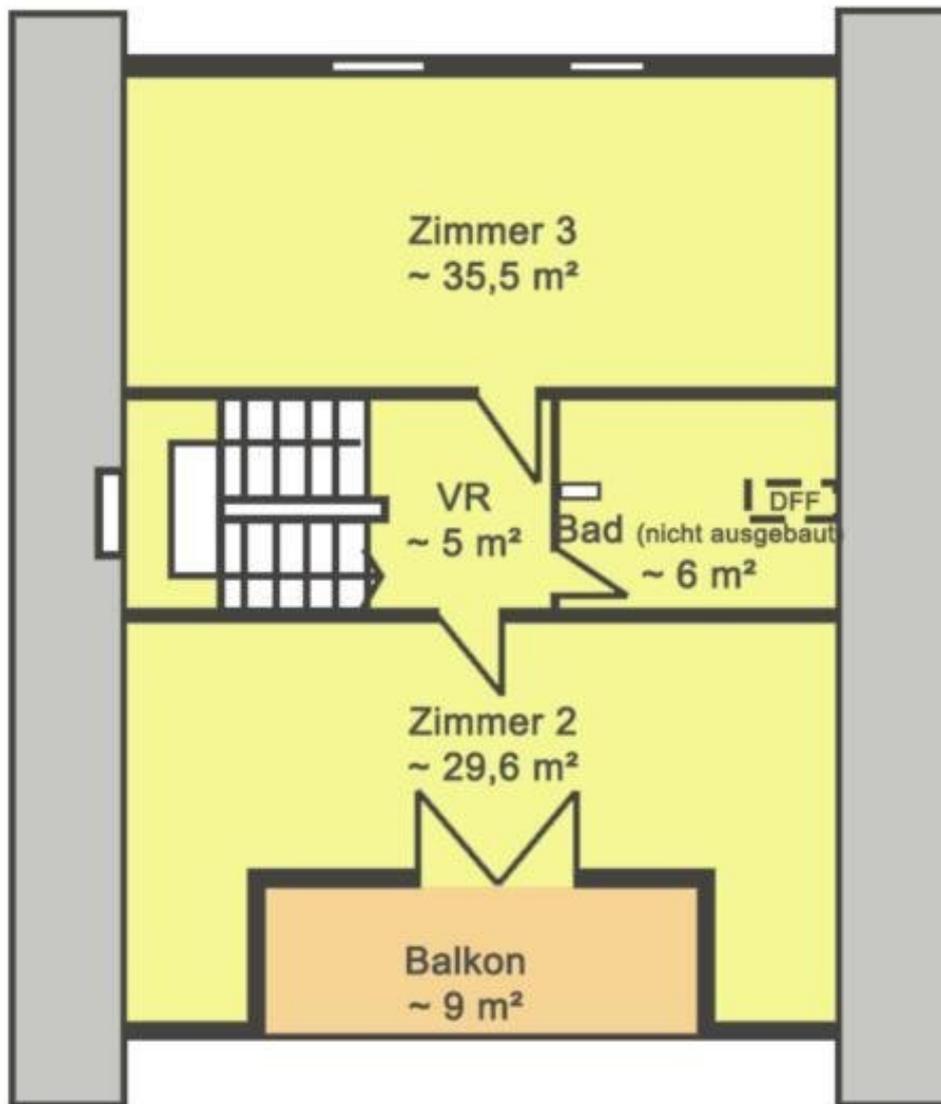


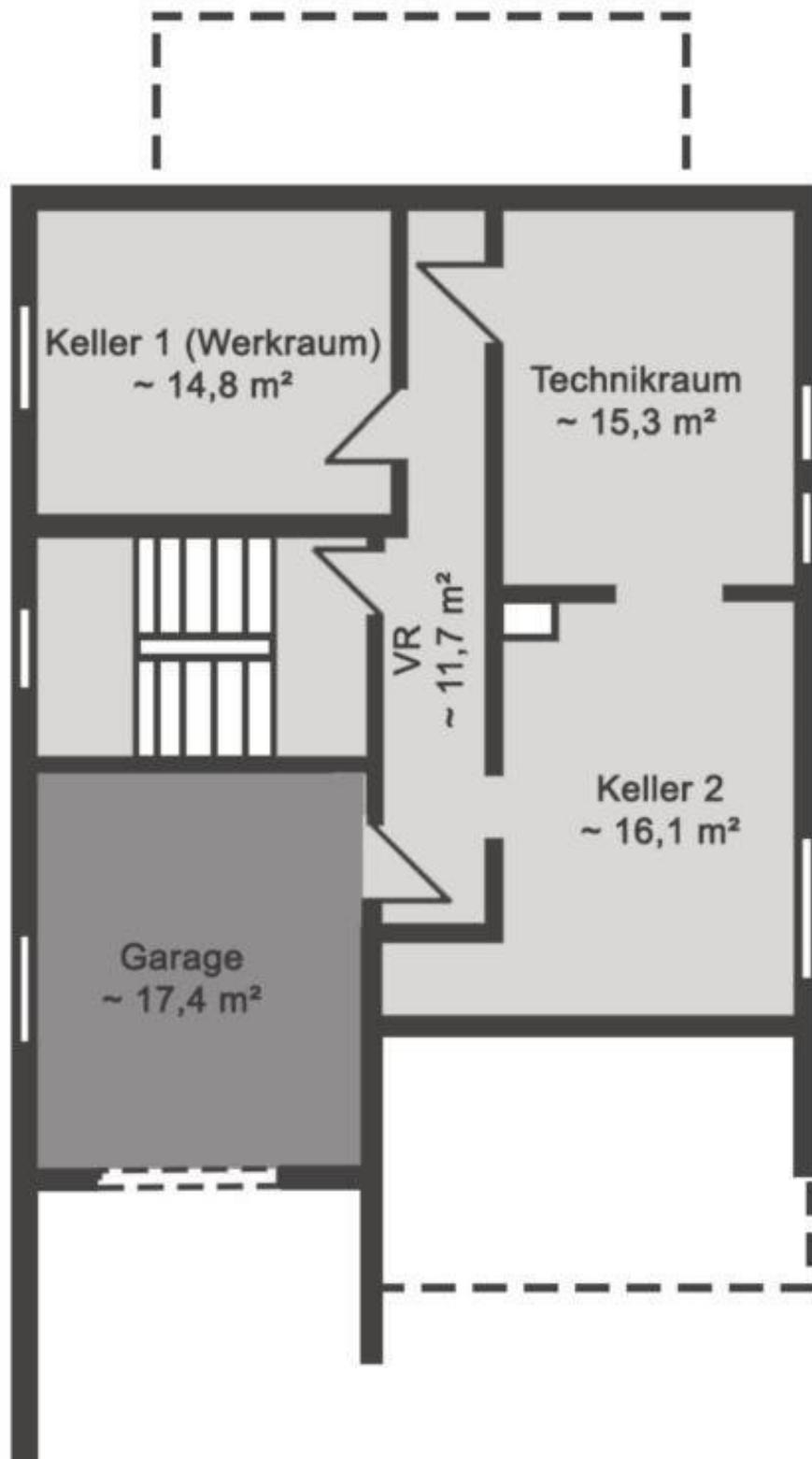












Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit schönem Garten liegt auf einem ebenen Grundstück in einer absolut ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse mit ausschließlichen Anrainerverkehr, ca. 5 Gehminuten vom Wienerwaldsee entfernt. Fast unmittelbar angrenzend liegt der Wienerwald mit idyllischem Weg entlang des Wienflusses.

Durch die zentrale Lage sind ein Supermarkt und der Bahnhof Untertullnerbach (S50 nach Hütteldorf bzw. Wien-Westbahnhof) schnell zu Fuß erreichbar.

In Tullnerbach, Pressbaum und in Purkersdorf findet man sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und verschiedene weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und eine Apotheke. Die Wiener Stadtgrenze und z.B. auch das Auhofcenter mit vielfältigem Shopping- und Unterhaltungsangebot erreicht man über die B44 in rund zehn Autominuten.

Der Zugang zum Haus erfolgt über den gepflegten Vorgarten, und über die überdachte Veranda.

Die Wohnfläche von ca. 153 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß stehen, über den zentralen Vorraum erreichbar, ein helles, freundliches Wohnzimmer mit Panoramafenster, ein Schlafzimmer, ein separates WC, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie eine Küche mit Zusatzofen und Essbereich zur Verfügung.

Vom Vorraum gibt es einen Ausgang auf die süd/westseitige Terrasse und in den wunderschönen Garten mit Blumenbeeten und Altbaumbestand und traumhaften Blick in den Wienerwald.

Im Dachgeschoß liegt rechter Hand ein ca. 30m² großes Zimmer mit Ausgang auf den ostseitigen Balkon mit Traumausblick. Gegenüber befindet sich ein sehr großzügiges Zimmer Richtung Garten blickend. Die Vorbereitung für ein ca. 8 m² großes Bad sind bereits getroffen. Der Einbau muss noch gemacht werden.

Das Kellergeschoß unterteilt sich in Vorraum, Technikraum, Werkstatt und einen großzügigen Kellerraum. Außerdem befindet sich noch die Garage mit elektrischem Tor und direkten Zugang in das Haus auf dieser Ebene.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gaszentralheizung, ein Zusatzofen für feste Brennstoffe ist im Keller vorhanden. Im Wohnzimmer ist Parkettboden verlegt, in den Schlafräumen sind Teppichböden und in den Sanitär- und Nebenräumen Fliesen verlegt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
U-Bahn <10.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap