Sehr gepflegte 3-Zimmer Dachwohnung mit Terrasse in Grünlage in Neuwaldegg

Wohnzimmer_Ausgang Terrasse

Objektnummer: 4598

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	186,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,98
Kaufpreis:	510.000,00 €
Betriebskosten:	288,92 €
Sonstige Kosten:	93,16 €

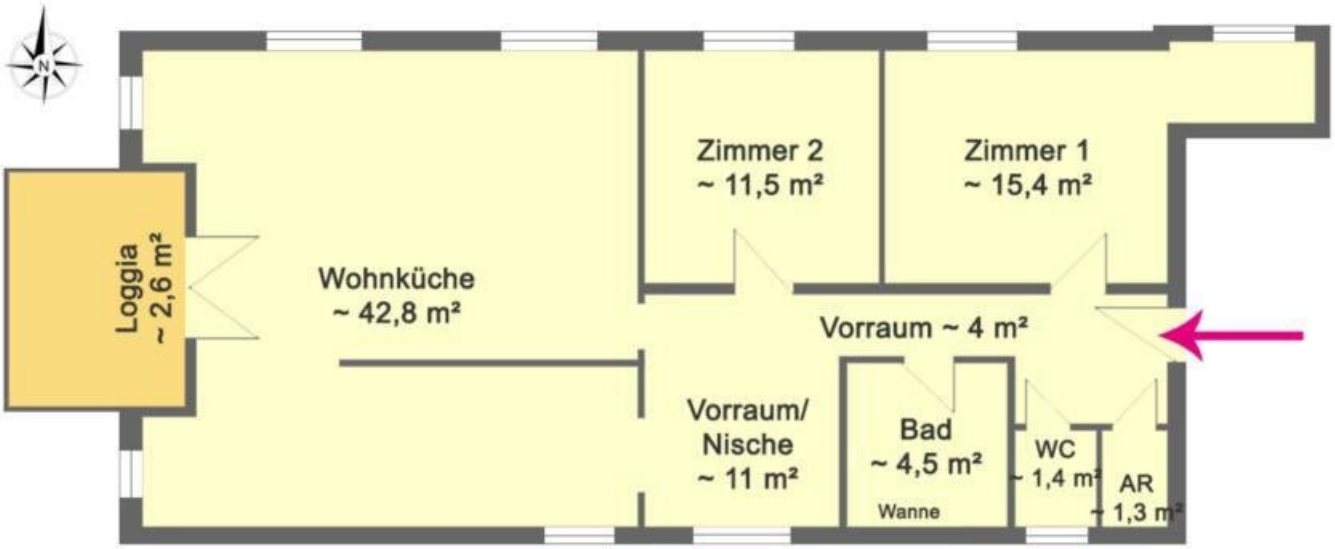
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. ?Alexander Pallendorf

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6


N
Loggia
~ 2,6 m²
Wohnküche
~ 42,8 m²
Zimmer 2
~ 11,5 m²
Zimmer 1
~ 15,4 m²
Vorraum ~ 4 m²
Vorraum/
Nische
~ 11 m²
Bad
~ 4,5 m²
Wanne
WC
~ 1,4 m²
AR
~ 1,3 m²

Objektbeschreibung

Die familiäre Wohnhausanlage wurde Ende der 80er Jahre auf den ehemaligen Wittgenstein-Gründen in Hernals errichtet.

Die westlich ausgerichtete, sehr ruhig gelegene Dachwohnung liegt im 2. Stock, rückversetzt von der Neuwaldegger Straße, direkt am Wienerwald mit wunderschönem "grünen" Ausblick.

Nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, mit vielfältigen Freizeitangeboten wie dem Schwarzenbergpark und der Schafbergwiese mit Wanderwegen und Radwegen in der unmittelbaren Umgebung und dem damit verbundenen Erholungsfaktor machen diesen Standort zu einer attraktiven Wohngegend. Das Neuwaldeggerbad, das Schafbergbad sowie das Sportzentrum Marswiese sind zu Fuß oder in wenigen Autominuten erreichbar. Mit der nur wenige Gehminuten entfernten Straßenbahnlinie 43 gelangt man in kürzester Zeit zum Bahnhof Hernals mit Schnellbahnanbindung bzw zur Station Alser Straße mit U6, in nur ca. 25 Minuten ist man am Schottentor. Mit den Buslinie 43A und 43B ist der Stadtrand von Wien gut erreichbar.

Nahversorger (Spar Gourmet), Ärzte, Schulen, Apotheken und weitere Infrastruktureinrichtungen sind in Gehnähe oder nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

Den künftigen Eigentümern stehen vom zentralen Eingangsbereich ausgehend, ein Abstellraum, ein separates WC mit Fenster und ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Nördlich ausgerichtet, mit wunderschönem Blick in den Wald, liegen zwei Schlafzimmer, wobei an Zimmer 1 ein Schrankraum angeschlossen ist.

Die FM-Holzküche ist mit AEG bzw. Miele-Markengeräten ausgestattet. Vor der Küche befindet sich eine Nische mit Fenster und Einbaukästen, die gut als Arbeitsplatz genützt werden kann. Direkt an die Küche angeschlossen bietet sich ein Essbereich mit westseitigem Fenster.

Das Highlight der Wohnung ist sicherlich das großzügige Wohnzimmer mit extra hohen Räumen und Ausgang auf die ruhige, beinahe uneinsichtige Westterrasse mit Traumblick. Hier lassen sich entspannte, ruhige Stunden in der Nachmittagssonne verbringen.

Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen. Allgemeinräume wie Sauna, Waschküche, Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum etc. sowie attraktive Außenanlagen wie Kinderspielplatz, Allgemeingarten mit Sitzplatz oder individuelle Hochbeete mit Gemüse machen diese Wohnhausanlage besonders attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <3.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap