

Moderne Eigentumswohnung mit großzügigem, uneinsehbarem Eigengarten



Hausansicht Südost

Objektnummer: 4555

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	582,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,90
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	430,70 €
Heizkosten:	69,60 €
Sonstige Kosten:	364,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



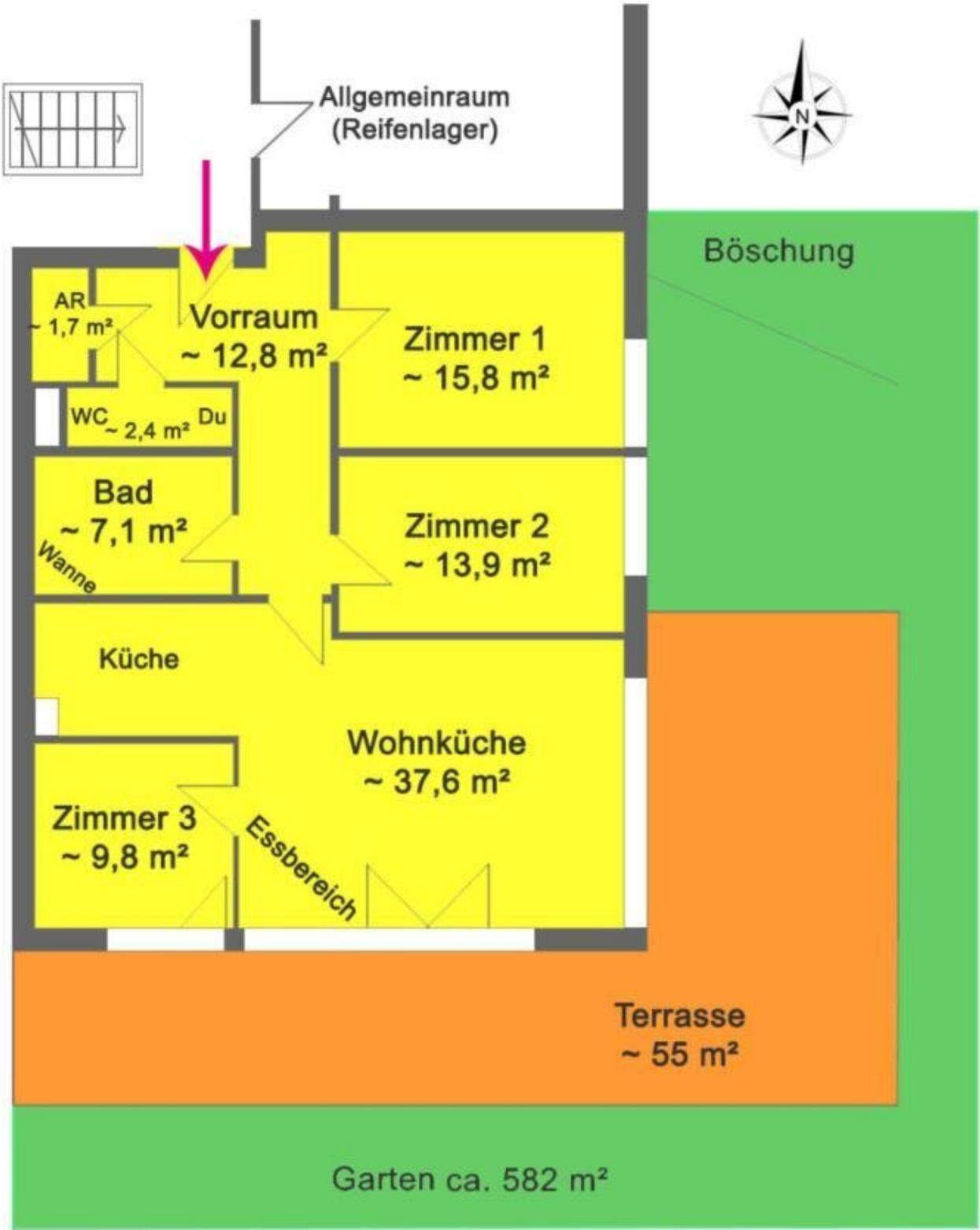
Mag. Alexander Pallendorf











Objektbeschreibung

Am westlichsten Rand des 14. Wiener Bezirks in sensationeller Südlage am Loudonschen Wald mit Grünblick über das Wiental bis hinüber zum Lainzer Tiergarten liegt die ca. 2008 errichtete Wohnhausanlage.

Die S-Bahn-Stationen Hadersdorf (650 m) und Weidlingau (1 km) und die Autobushaltestelle der Linie 50A (Hadersdorfer Hauptstraße, 600 m) sind gut zu Fuß erreichbar. Zum Bahnhof Hütteldorf (S50 und U4) gelangt man in ca. 5 Minuten, zum Westbahnhof benötigt man ca. 15 Minuten.

Die 'Offene Volksschule Hadersdorf' liegt, wie auch verschiedene Kindergärten und die Sportmittelschule, in der nahen Umgebung. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Purkersdorf und ist sehr gut mit der S-Bahn zu erreichen, auch zum privaten Gymnasium der Dominikanerinnen im 13. Bezirk gelangt man gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Auhofcenter mit einer Vielzahl an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, Apotheke und verschiedenen Gastronomiebetrieben, liegt Luftlinie nur 300m südlich der Liegenschaft und ist auch fußläufig in weniger als zehn Minuten erreichbar.

Die angebotene Gartenwohnung verfügt über einen weitläufigen, gepflegten nach Süden und Osten abschüssigen Garten mit Altbaumbestand, Büschen und Ziersträuchern entlang der Grundgrenzen. Die vorgelagerte Terrasse ist sowohl südseitig, was für Sonnenliebhaber schön ist, als auch ostseitig mit natürlichen (Baum)Schattenplätzen ausgerichtet.

Vom zentralen Vorraum verteilt sich die Wohnfläche von ca. 102 m² auf Abstellraum (Garderobe), Duschbad mit WC sowie Bad mit Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion und Waschmaschinenanschluss. Nach Osten ausgerichtet liegen zwei Zimmer, die vor allem im Sommer relativ angenehm kühl sind.

Die DAN-Küche ist mit Miele- bzw. Samsung-Markengeräten ausgestattet, ein weiteres Zimmer liegt südseitig mit Ausgang auf die Terrasse und wird derzeit als Büro genutzt.

Besonders hell und freundlich, mit traumhaftem Blick ins Grüne ist das Wohnzimmer mit Essbereich und Ausgang auf die Süd-Ostterrasse mit Garten. Durch ein fehlendes, direktes Gegenüber hat man auch keine neugierigen Blicke zu erwarten.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Dem Wohnungseigentümer stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz mit unterirdischem Zugang direkt über das Kellergeschoß zur Verfügung.

Hinter dem Haus gibt es einen direkten Zugang zum Wienerwald (eigener Schlüssel), wo man auf den unzähligen Wander- und Radwegen Energie tanken kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap