

**Gemütliche 4-Zimmer in Grünruhelage mit Balkon beim  
Auhof-Center**



Wohnküche

**Objektnummer: 94795**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,91 €
<b>USt.:</b>	22,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



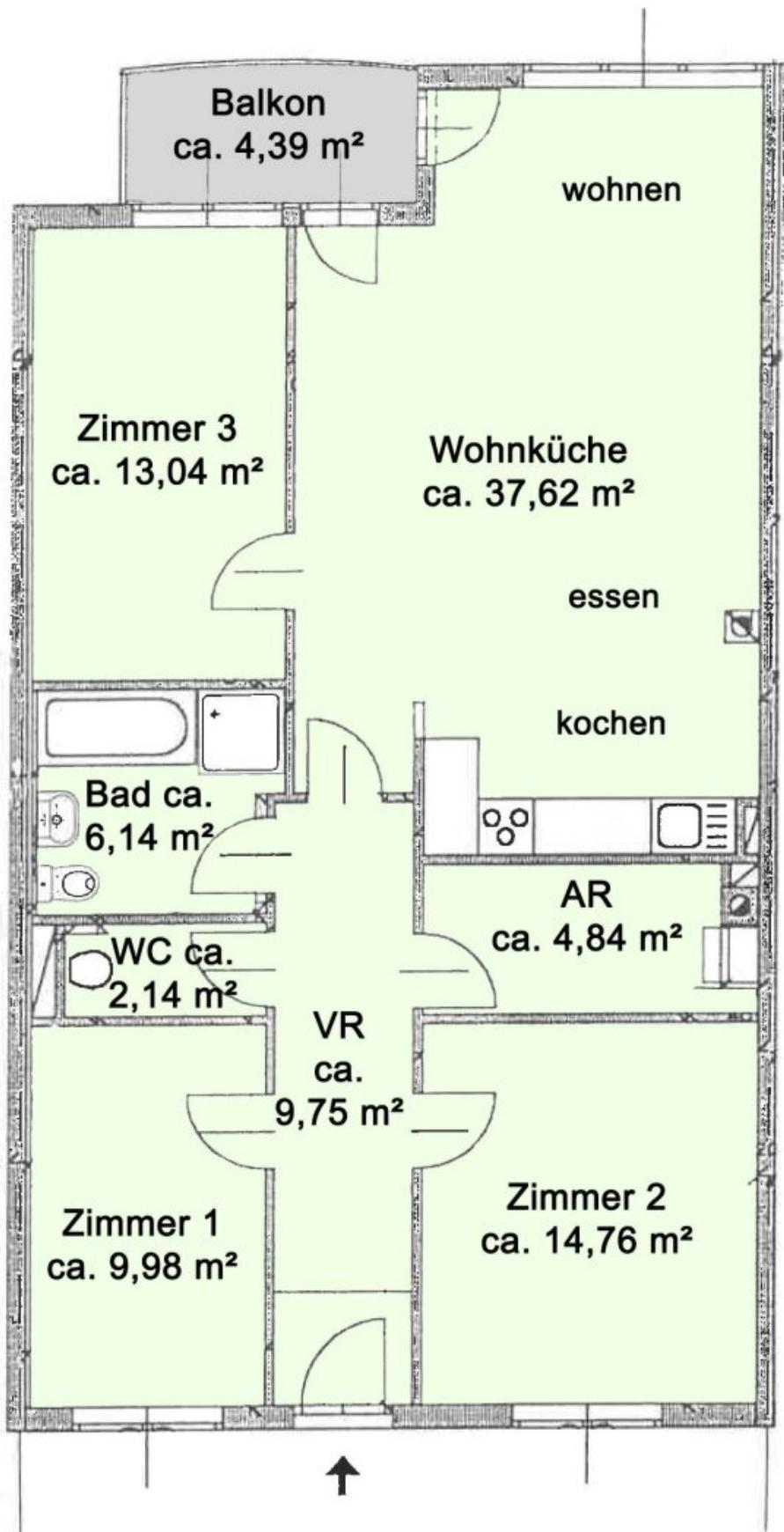
**Mag. Irene Dräxler**

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









# Objektbeschreibung

Die gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Liftstock am westlichen Wiener Stadtrand, direkt neben dem Shopping-Center Auhof. Aufgrund der Lage im hinteren Bereich der Liegenschaft ist die Wohnung gut vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Sowohl Infrastruktur als auch Nahversorgung sind ausgezeichnet: Das nur knapp 5 Gehminuten entfernte Auhof-Center bietet neben zahlreichen Shoppingmöglichkeiten auch diverse Gastronomiebetriebe, ein Ärztezentrum, ein Kino, ein Fitness-Studio sowie Supermärkte. Die Bushaltestellen der Linien 50A und 50B liegen in unmittelbarer Nähe, die S-Bahn-Haltestelle Wien-Weidlingau ist in nur ca. 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar, von dort gelangt man in nur ca. 15 Minuten zum Westbahnhof.

Die Wohnfläche von etwa 98 m<sup>2</sup> unterteilt sich in einen Eingangsbereich mit Vorraum, ein separates WC, Badezimmer mit WC, eine mit Einbau-Markengeräten ausgestattete Küche und angeschlossenem Wohnraum, einen Abstellraum und 3 Zimmer. Vom Wohnraum gelangt man auf den etwa 4 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
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 <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap