

## **Ruhe und Erholung im Grünen garantiert! Traumblick zur Fuchs-Villa!**



Hausansicht Treppenaufgang

**Objektnummer: 94814**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	237,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,50
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**

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







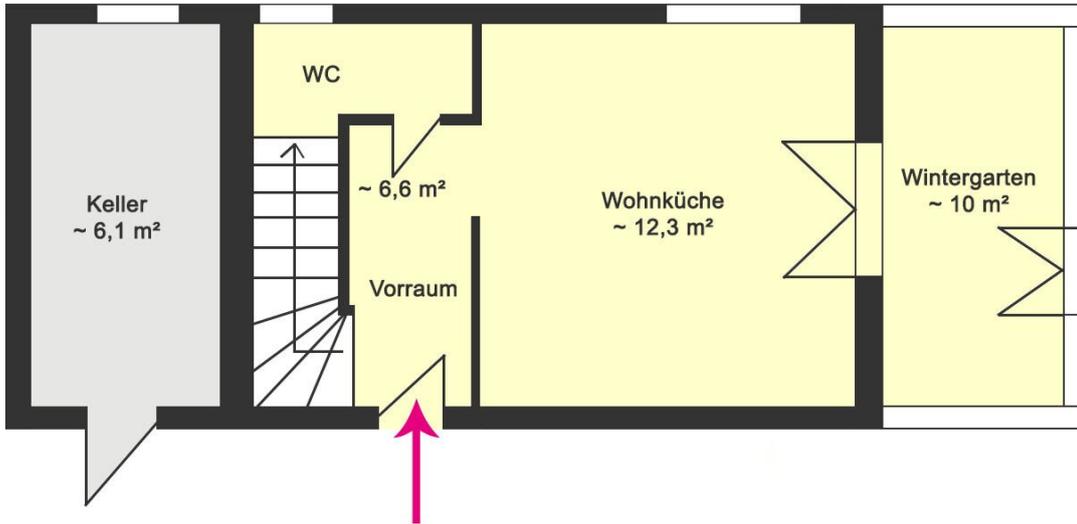




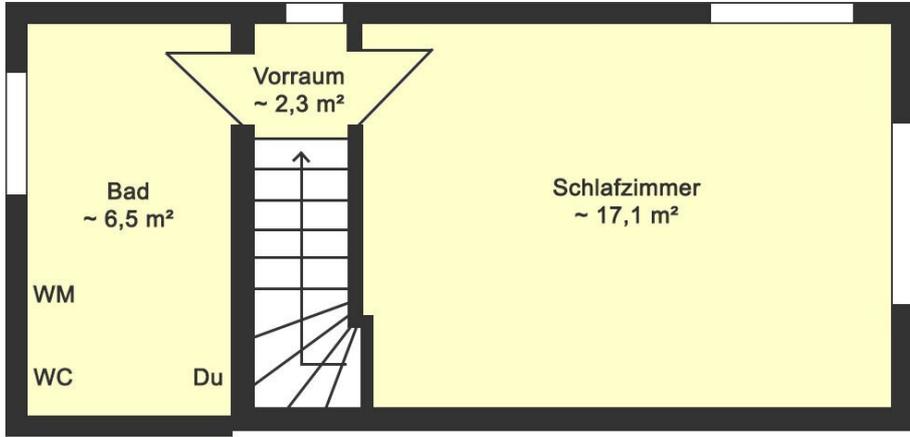




Garten West



Garten Ost



## Objektbeschreibung

Das nahezu rechteckige Eigentums-Grundstück mit sonniger West-Ost-Ausrichtung befindet sich in der Kleingartensiedlung Halterbach am Fuße des Wolfersberges in Ruhelage mit traumhaftem Blick zur historischen Fuchs-Villa. Ursprünglich Ende der 1960er Jahre als Sommerwohnsitz erbaut, wurde das Häuschen laufend renoviert und erweitert.

Bei der Generalsanierung 1996 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (Wärmedämmung, neue Leitungen, 2-fach verglaste Kunststofffenster, Türen, Fliesen- und Teppichböden, Heizung, Winterwasserleitung, Küche, Wintergarten ...). Eine Alarmanlage wurde 2011 installiert.

Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden. Die Liegenschaft mit der Widmung Eklw "Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen", kann gemäß den Auflagen der Wiener Bauordnung in Verbindung mit dem Wiener Kleingartengesetz noch erweitert werden.

Der Bahnhof Hütteldorf mit Anbindung an die Schnellbahn und die U4 ist mit dem fußläufig entfernten Autobus (52A, 52B, 43B), in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso liegt die Straßenbahnlinie 49 nur wenige Gehminuten entfernt. Als Einkaufsmöglichkeiten stehen verschiedene Supermärkte und Geschäfte entlang der Linzer Straße bzw. im naheliegenden Auhofcenter zur Verfügung. Banken, Apotheke und ein Ärztezentrum befinden sich ebenso wie eine öffentliche Volksschule, Kindergärten mit Hort oder Kleinkinderkrippen auf der Linzerstraße.

Der Zugang zur leicht hanglagigen Liegenschaft erfolgt über den sehr gepflegten Garten. Auf knapp 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden im Erdgeschoß Vorraum, separates WC, Wohnküche mit Essbereich und Wintergarten mit Ausgang auf die Terrasse geboten. Im ausgebauten Dachgeschoß steht ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Im westlichen, beinahe ebenen Garten oberhalb des Hauses ist ein Grillplatz eingerichtet.

Der ca. 6 m<sup>2</sup> große, von außen zugängliche Keller bietet Stauraum.

Die Beheizung erfolgt mittels E-Heizung (Fußbodenheizung), im Schlafzimmer sowie zusätzlich in allen Räumen befinden sich einzeln regelbare Heizkörper, in der Küche sorgt eine heizbare Steinplatte plus Wandheizung an der Außenmauer für Wärme. Die Warmwassertherme befindet sich im WC im EG.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap