

Doppelhaushälfte in herrlicher Lage am Kolbeterberg



Ausblick vom Dachgeschoß nach Norden

Objektnummer: 94827

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,00 m ²
Keller:	47,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	154,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Pallendorf

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

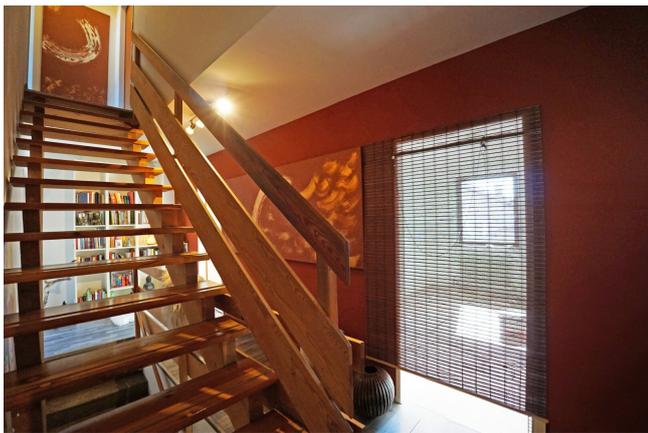




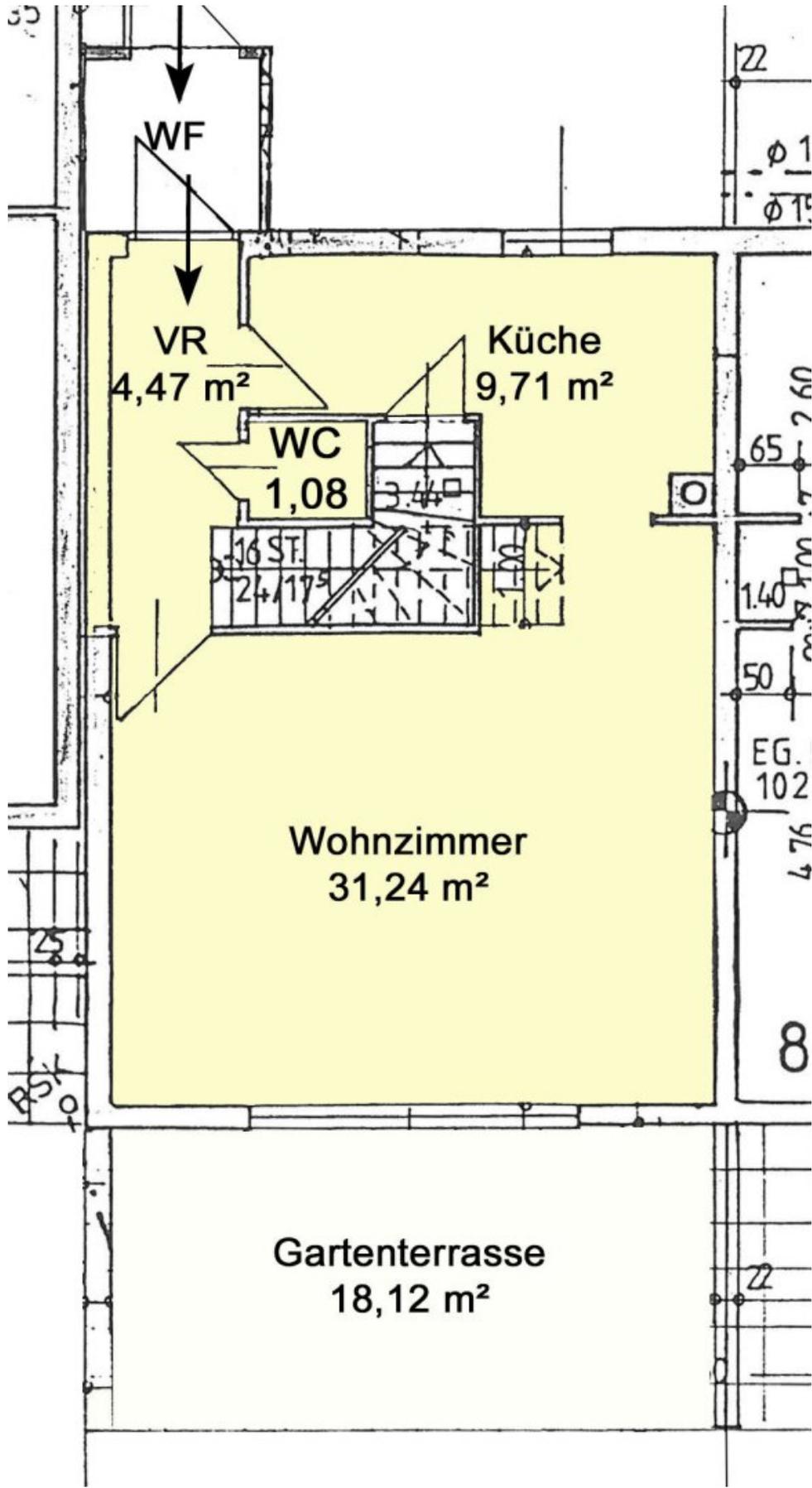


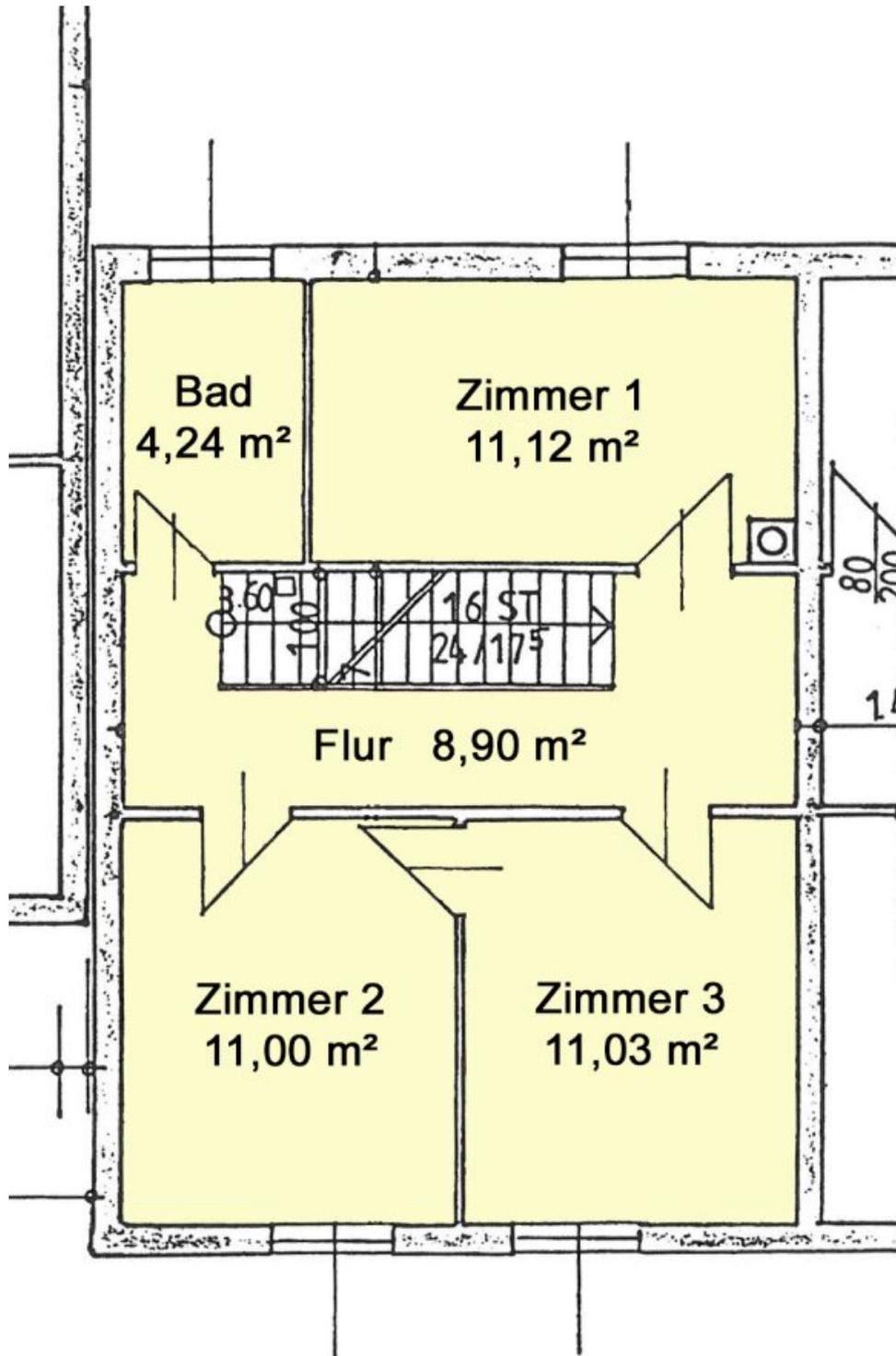


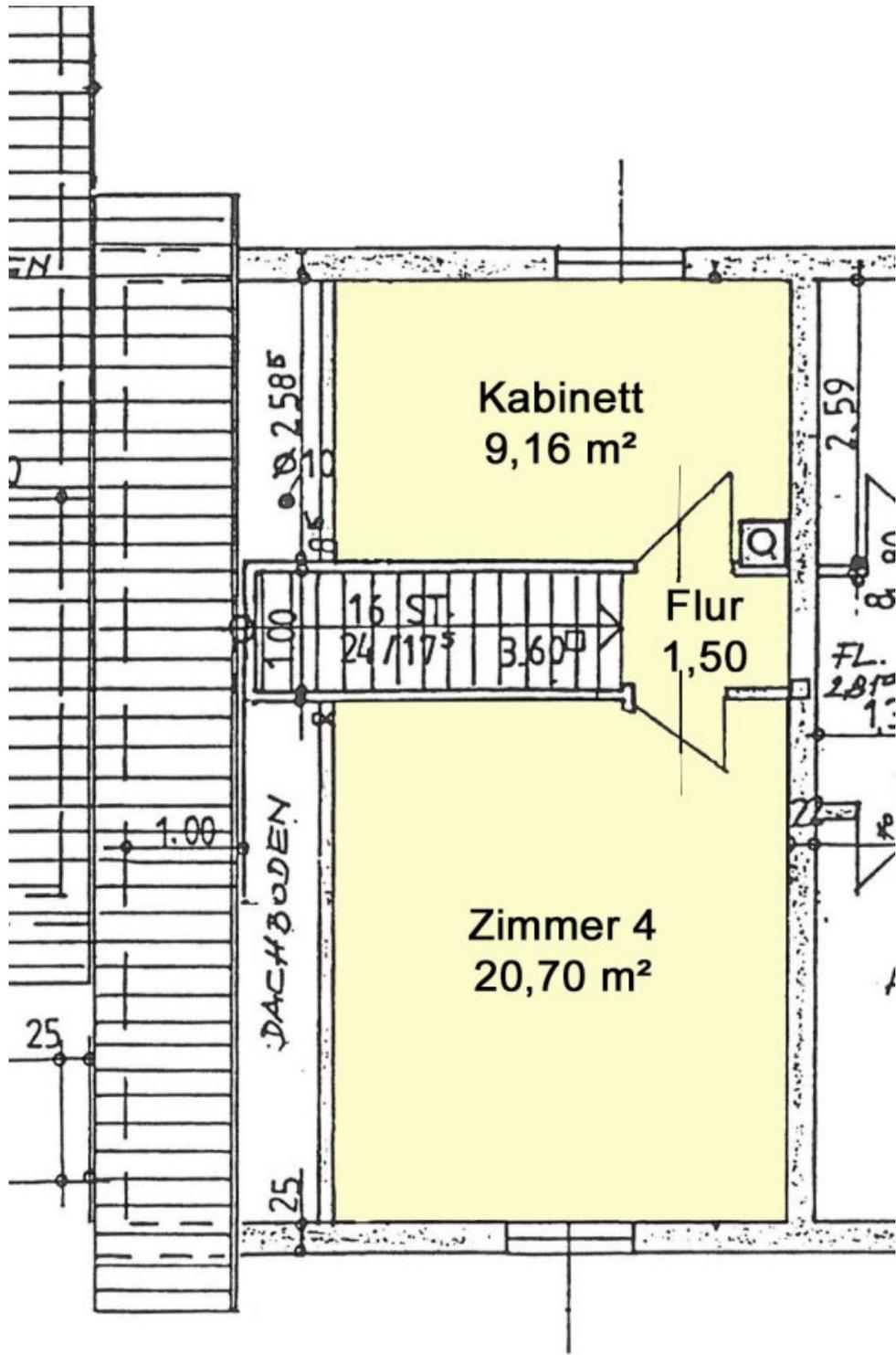


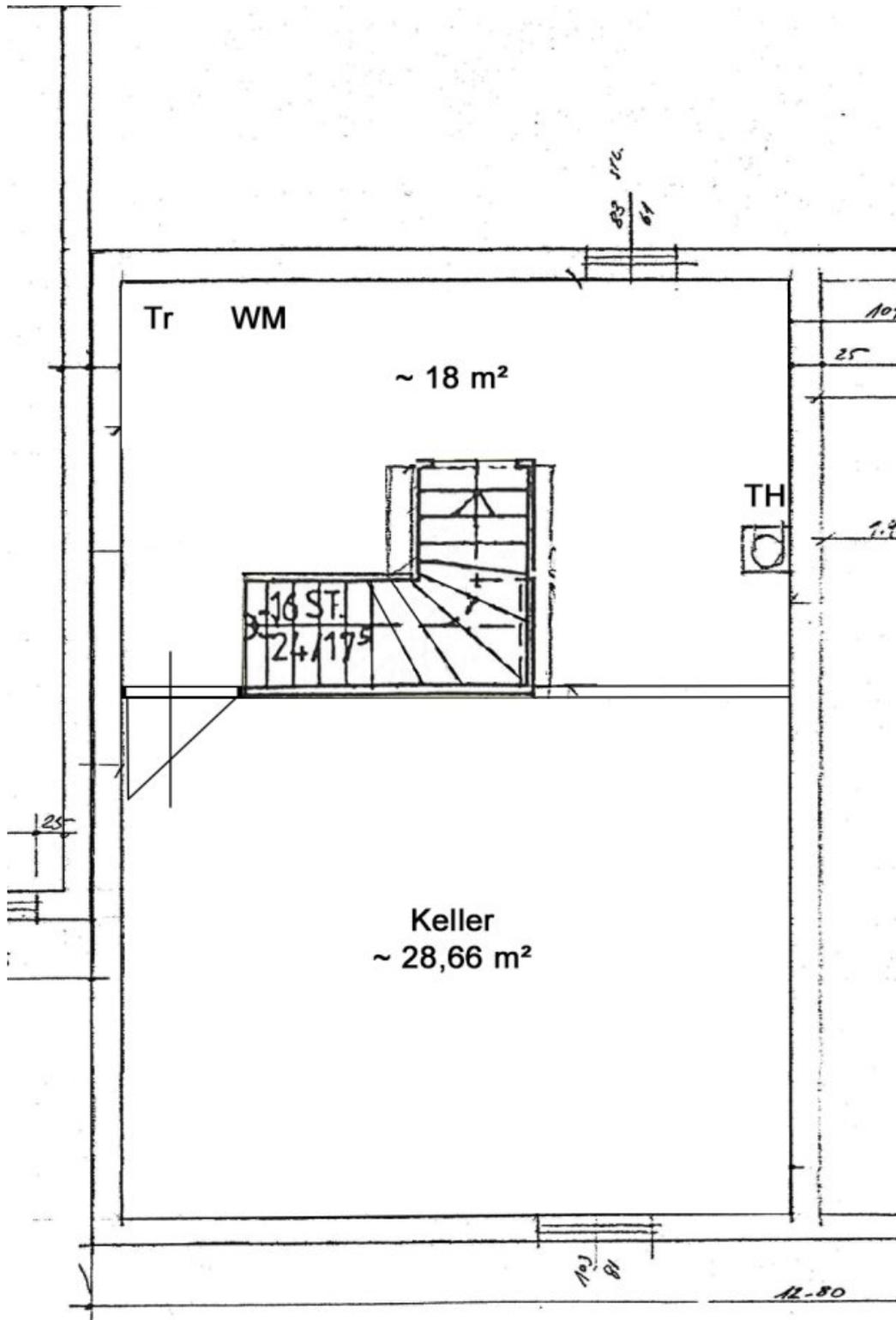












Objektbeschreibung

Die **Doppelhaushälfte** befindet sich **in einer gepflegten Anlage**, die **in den Jahren 1980 bis 1984** gekuppelt (daher reihenhausartig) **am Kolbeterberg**, einem Westausläufer des Wolfersbergs, errichtet wurde. Aufgrund der erhöhten Lage und der Nord-Süd-Ausrichtung hat man **in beide Richtungen herrliche Ausblicke**. Nach Süden sieht man über das Wiental hinweg bis zu den Hügeln des **Lainzer Tiergartens**, im Norden grenzen nach 70 Metern bereits die Laubwälder des **Biosphärenparks Wienerwald** an die beliebte Wohnsiedlung.

Die **ruhige Lage am grünen Wiener Stadtrand** garantiert überdurchschnittlichen Wohnkomfort und eine hohe Lebensqualität. Das **Naherholungsgebiet Laudonscher Wald** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen ein. Durch die verkehrsgünstige Lage erreicht man die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw oder Fahrrad. Eine Haltestelle der **Autobuslinie 49A** befindet sich **nur 150 Meter entfernt**, von hier gelangt man im 10-Minuten-Takt in nicht einmal 20 Minuten zum Bahnhof Wien Hütteldorf mit Umsteigemöglichkeit in die U4 oder diverse Schnellbahn- und Buslinien.

Das **Shopping Center Auhof** mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, Gastronomiebetrieben und verschiedensten Freizeiteinrichtungen liegt nur etwa **eineinhalb km** entfernt und ist auch mit Bus und Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ebenfalls in der Nähe findet man einen entzückenden, gepflegten Kinderspielplatz.

Durch einen **kleinen Vorgarten** erreicht man den Windfang, das Haus unterteilt sich im **Erdgeschoß** in **Vorraum mit WC**, die **Küche** und das **nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 18 m² große Gartenterrasse** und anschließendem Garten. Im **1. Stock** erschließt ein **zentraler Flur drei weitere Zimmer** sowie das **Wannenbad mit WC**. Die beiden südseitigen Zimmer wurden durch eine Türe verbunden, dieser Durchbruch könnte selbstverständlich wieder zugemauert werden. Über eine Holzstiege kommt man in das **Dachgeschoß**, das bereits ausgebaut ist und nun, nach Süden ausgerichtet, **ein geräumiges Zimmer** und nach Norden hin **ein Kabinett** bietet. Das **Kellergeschoß** erreicht man über die in der Küche liegende Treppe. Hier unten ist die Gastherme montiert, die im Jahre 2017 durch eine neue Heizwert-Kombitherme ersetzt wurde.

In den Wohnräumen sind teils Stabparkettböden im Fischgrät-Design, teils Laminatböden verlegt, Badezimmer und WC sind verflies. Die Fenster sind aus Holz mit 2-fach-Verglasung. Um das Haus für die nächsten Jahre klimafit zu machen, würde sich empfehlen, die Nord- und Südfassade zu dämmen (die beiden Seitenfassaden sind ja bereits durch die angrenzenden Nachbarn bestens gedämmt) und die Fenster auf moderne Isolierglasfenster zu tauschen, eventuell sogar Solarpaneele am Dach zu montieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap