Bergfeeling pur! Traumhaftes Aussichtspanorama am Gipfel des Wolfersberges

Ausblick

Objektnummer: 94822

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1959
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

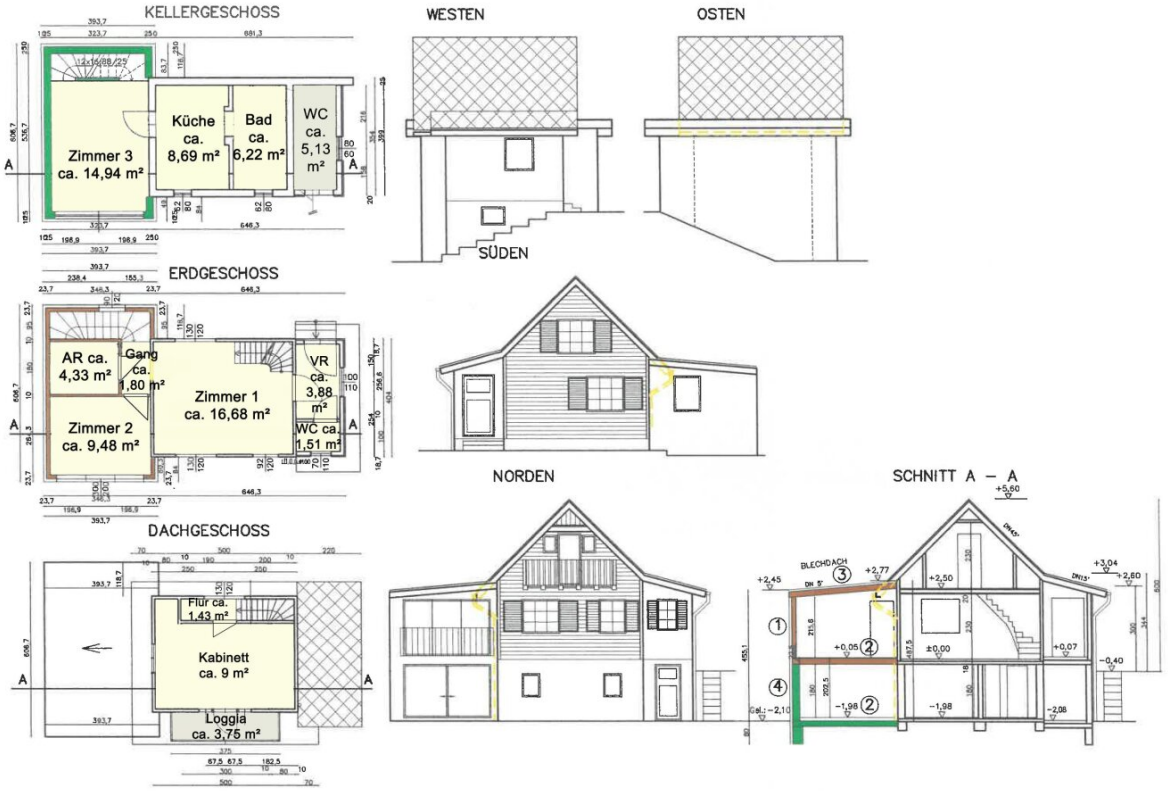
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Greutter

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

H +43 664 221 16 96


KELLERGESCHOSS
Zimmer 3
ca. 14,94 m²
Küche
ca.
8,69 m²
Bad
ca.
6,22 m²
WC
ca.
5,13
m²
ERDGESCHOSS
AR ca.
4,33 m²
Gang
ca.
1,80 m²
Zimmer 1
ca. 16,68 m²
VR
ca.
3,88
m²
Zimmer 2
ca. 9,48 m²
WC ca.
1,51 m²
DACHGESCHOSS
Flur ca.
1,43 m²
Kabinett
ca. 9 m²
Loggia
ca. 3,75 m²
WESTEN
OSTEN
SÜDEN
NORDEN
SCHNITT A – A
BLECHDACH
+2,45
+2,77
+2,50
+3,04
+2,80
+5,60
±0,00
+0,07
−0,40
−1,98
−2,08
−2,10

Objektbeschreibung

Das ursprünglich ca. 1959 errichtete Kleingartenhaus in der Anlage "Am Wolfersberg" ist ganzjährig bewohnbar und besticht vor allem durch seine absolute Grünruhelage und die traumhafte Aussicht, die wahrlich Bergfeeling in die Stadt bringt! Das gemütliche Wohnhaus wurde laufend instand gehalten, ca. 2010 erfolgten Sanierung und der Zubau an die östliche Grundstücksgrenze.

Im Erdgeschoss befinden sich Vorraum, separates WC, ein Zimmer mit Aufgang in das Dachgeschoß, ein weiteres Zimmer mit wunderschönem Ausblick, ein Abstellraum und der Gang mit Treppe, die in das Untergeschoß führt. Vom geräumigen Zimmer im Untergeschoß gelangt man auf die Terrasse. Weiters stehen im Untergeschoß eine Küche inkl. Marken-Einbaugeräten, ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und ein Abstellraum, den man von außen erreicht und wo ein weiteres WC untergebracht ist, zur Verfügung. Das Raumangebot wird vom Obergeschoß, das ein Kabinett mit Zugang zur verglasten, entzückenden Loggia mit Panoramablick zu bieten hat, vervollständigt.

Das Herzstück dieser Liegenschaft, der gepflegte Garten mit Obstgehölzen, Sträuchern, Hochbeeten und Blumen lässt Hobbygärtner-Herzen höher schlagen. Grüne Daumen und zukünftige Kleingärtner können ihre kreativen Gartenprojekte auf diesem sonnigen Hang verwirklichen.

Das angebotene Objekt wird komplett im Eigentum erworben. Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Haltestellen der Autobuslinien 49A, 50B und 450 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und stellen eine gute Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf, zur Straßenbahn Linie 49 und nach Mauerbach dar. Eine Volksschule und Kindergärten sind zu Fuß in wenigen Gehminuten erreichbar. Diverse Infrastruktureinrichtungen wie Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe findet man auf der Linzer- und der Hütteldorfer-Straße oder im Shopping Center West im Auhof. Diese sind ebenfalls mit dem Bus zu erreichen bzw. liegen nur wenige Autominuten entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap