

Hoher Wohnkomfort durch offene Raumgestaltung und Rooftop-Sauna über den Dächern Wiens



Objektnummer: 94848

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	285,40 €
Sonstige Kosten:	108,69 €
Infos zu Preis:	

monatliche Vorschreibung: € 394,09 (Wohnung, Tiefgaragenplatz und MwSt.)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

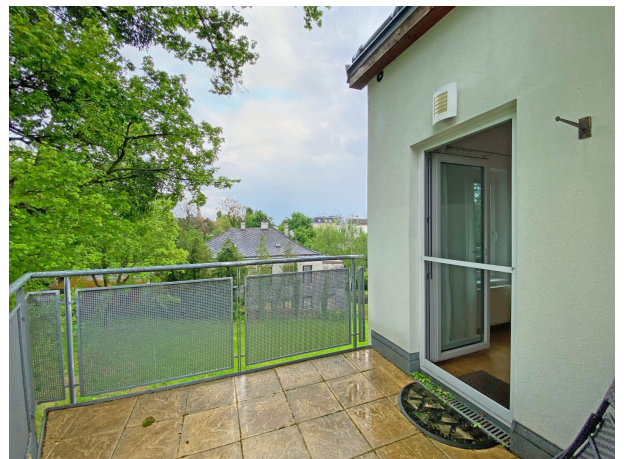
Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

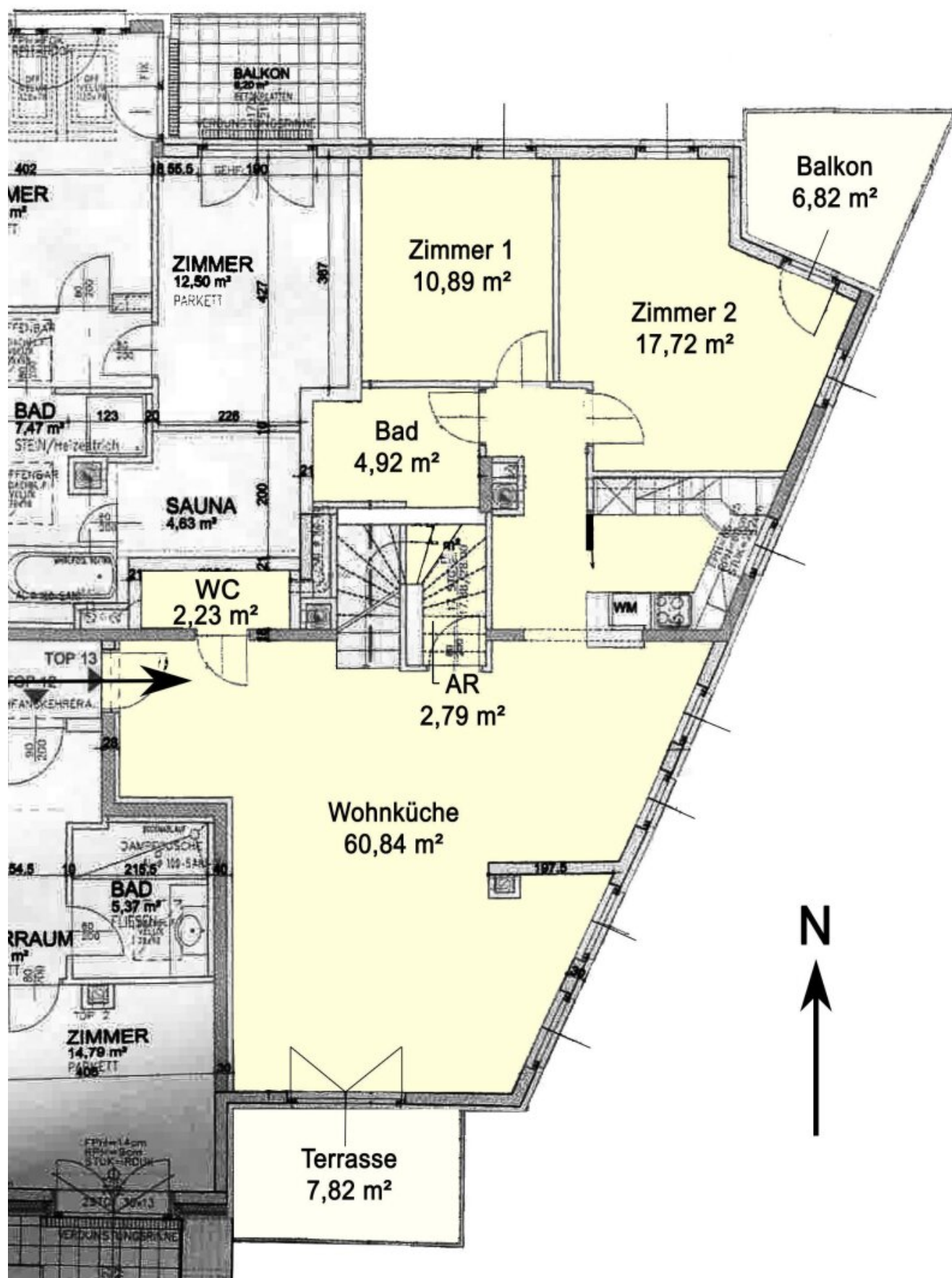


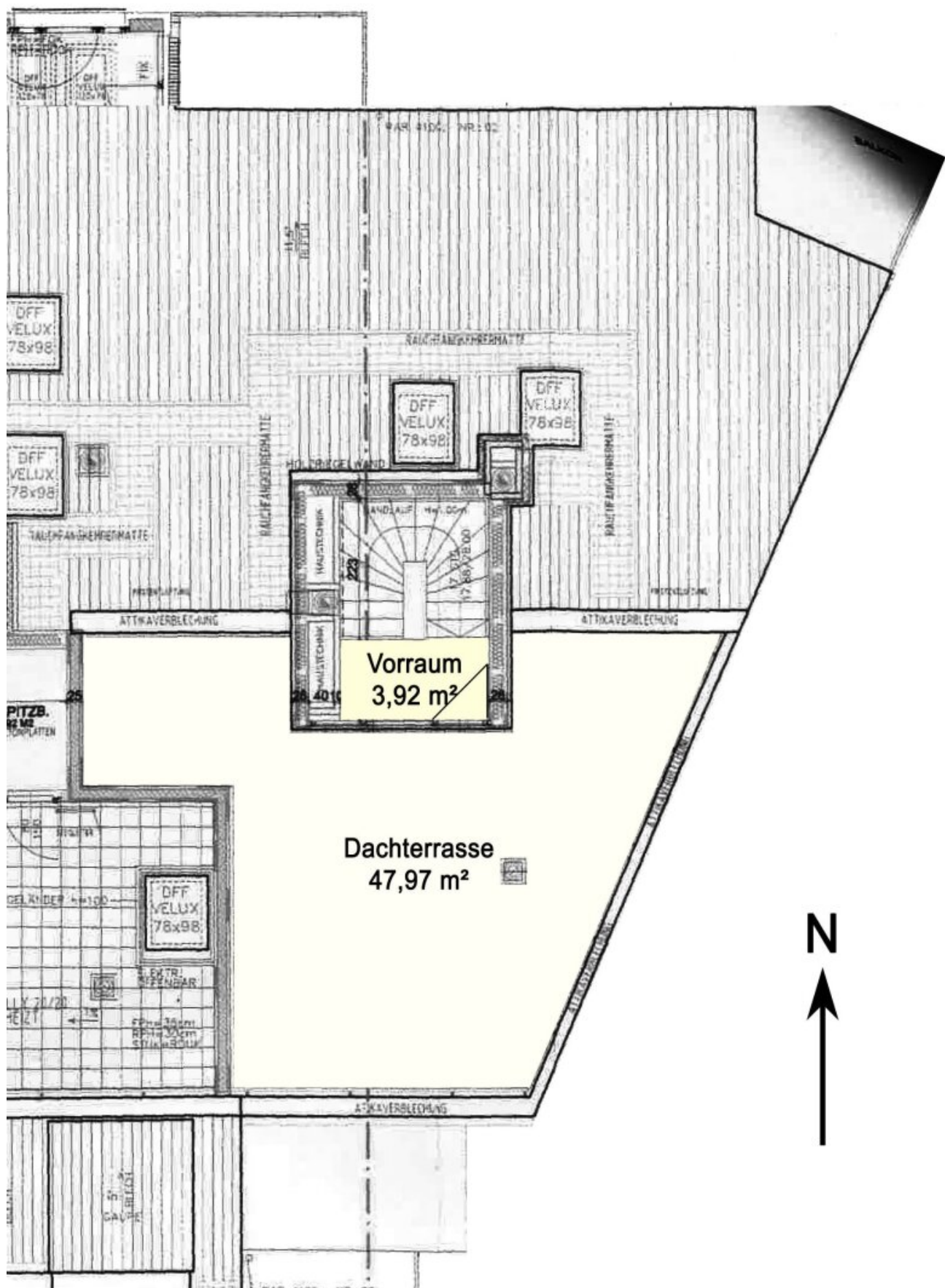












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese elegante Dachterrassen-Maisonette, einer modernen Wohnhausanlage, in Hütteldorf. Die 3-Zimmer-Wohnung vereint, aufgrund der von der Straße weit nach hinten versetzten Lage, ruhiges Wohnen im Grünen und Top-Anbindung durch die Nähe zum Bahnhof Hütteldorf.

Der zentrale Standort im 14. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung und durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Bahnhof Wien Hütteldorf/U4. In die Wiener Innenstadt gelangt man in kurzer Zeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto oder Fahrrad. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Schulen, Kindergärten sowie Café's und Gastronomiebetriebe liegen in der Umgebung der Wohnhausanlage und sind ebenfalls leicht zu Fuß bzw. mit der Straßenbahn erreichbar.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz. Wunderschöne Wanderwege im Lainzer Tiergarten, auf dem Wolfersberg oder auf der Steinhofwiese liegen in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnfläche dieser fantastischen Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoß. Auf etwa 103 m² stehen eine weitläufige Wohnküche, ein separates WC, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und zwei Zimmer zur Verfügung. Ausgestattet ist die DAN-Küche mit Marken-Einbaugeräten wie Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr, Dunstabzug und Kühl-Gefrier-Kombigerät. Vom Wohnbereich gelangt man auf die südseitige Terrasse, die neben der schattenspendenden Markise noch zusätzlich einen Außenwasserhahn und eine Steckdose zu bieten hat.

Weiters werden den neuen Bewohnern ein Zimmer nach Norden und ein geräumiges, nordöstlich ausgerichtetes Zimmer mit Ausgang auf den Balkon mit Grünblick geboten. Das Raumangebot im ersten Dachgeschoß wird von einem separaten WC und einem Abstellraum, der sich unterhalb der Stiegen befindet, vervollständigt. Über die Stiegen gelangt man in den Vorraum des zweiten Dachgeschoßes. Die raumhohen Fenster samt Terrassentür verleihen dem lauschigen Raum den Charakter eines kleinen Wintergartens. Ein Highlight ist mit Sicherheit die etwa 48 m² große Dachterrasse mit Wien(erwald)-Panorama, Sauna und Außendusche.

Ein ca. 5 m² großes Kellerabteil inkl. Steckdose bietet zusätzlichen Stauraum, der Tiefgaragenplatz befindet sich ebenfalls im Eigentum. Zur Mitbenutzung steht noch ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap