

Dachterrasse mit Grünblick - Eine Traumwohnung für ruhesuchende Paare!



Südwestlich ausgerichtete Dachterrasse mit Markise

Objektnummer: 94886

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,12 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	242,73 €
Sonstige Kosten:	498,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

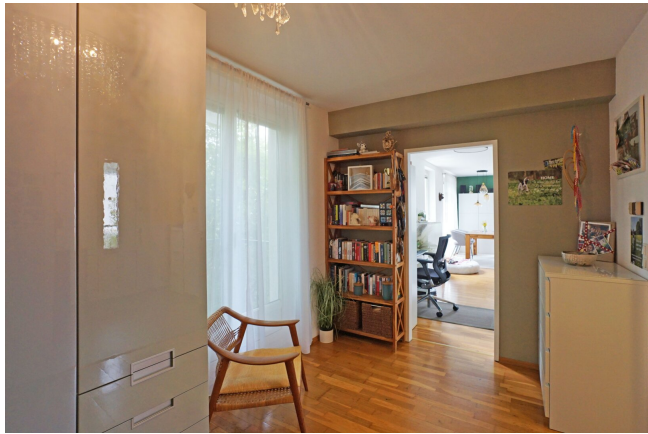
Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

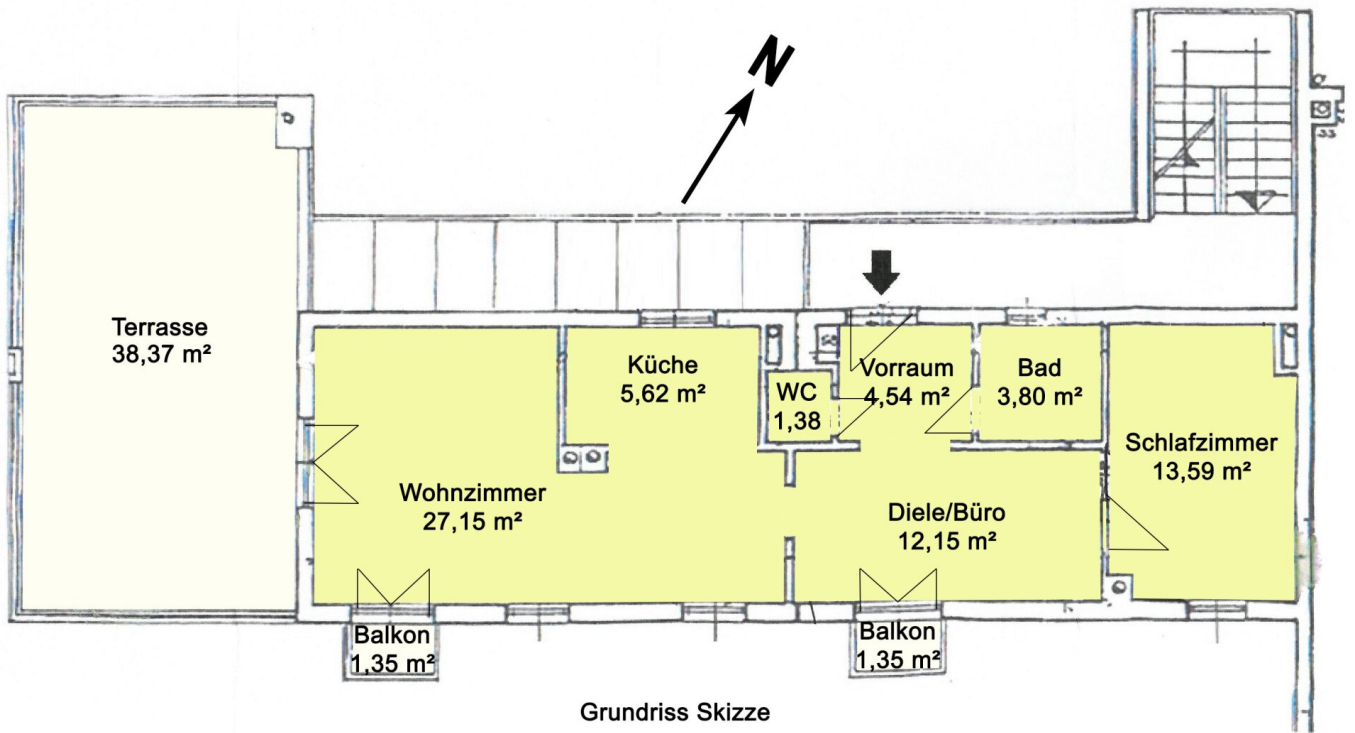












Grundriss Skizze

Objektbeschreibung

Direkt **gegenüber von Schloss Laudon** wurde zwischen 1993 und 1996 diese terrassenförmig angelegte Wohnhausanlage mit einem **über 3.000 m² großen Gemeinschaftsgarten** errichtet. Aufgrund der Bauweise der Anlage bietet die **sehr gepflegte und moderne Wohnung** mit der **über 37 m² großen Dachterrasse** eine hervorragende Rückzugsmöglichkeit vom Arbeitsalltag. Für Spaziergänge oder kleine Wanderungen verlässt man einfach den Gemeinschaftsgarten im Norden und befindet sich mitten im Wienerwald. Das Schloss Laudon ist ein barockes Wasserschloss, das zwar nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist, jedoch für Feiern, z.B. Hochzeiten, gemietet werden kann.

Die Wohnhausanlage vereint den Vorteil der Grünlage am Rande der Bundeshauptstadt mit einer **sehr guten Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz**. Die **Haltestelle der Autobuslinien 450 und 50B** ist nicht einmal 100 Meter entfernt, zur **Schnellbahnstation Hadersdorf** kommt man ebenfalls in nur wenigen Minuten zu Fuß. Die S50 benötigt von dort nur fünf Minuten zum Bhf. Hütteldorf oder 13 Minuten zum Westbahnhof. Die **Autobahnauffahrt Wien Auhof** auf die Westautobahn erreicht man schon nach ca. **fünf Minuten**, ebenso wie das **Shopping Center Auhof** mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Kino und Fitnesscenter und verschiedenen Gastronomiebetrieben.

Die **äußerst ansprechende 2,5-Zimmer Wohnung** ist von der Tiefgarage über einen Lift bzw. von außen über einige Stiegenaufgänge erreichbar. Sie ist sehr gut angelegt und bietet **69 m² Wohnfläche** verteilt auf **Vorraum, Diele bzw. Büro, Bad, separates WC, Schlafzimmer** und **offenen Wohn-Küchenbereich**. Sie verfügt außerdem **zwei kleine, südostseitige Balkone**, das **Highlight** ist aber die fast 38 m² große, **nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse mit herrlichem Grünblick und Aussicht auf das Schloss Laudon** gegenüber.

Die **stilvolle Global Küche** der deutschen Firma *Schüller* ist **maßangepasst** und mit **hochwertigen Einbaugeräten von AEG** wie Induktionsherd mit Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Auch sehr stylish sind das **neue Badezimmer**, großflächig verflies und mit matt weißem Waschtisch aus Corian, modernem, beheizbarem LED-Spiegel, Badschrank und Dusche mit Echtglastrennwand ausgestattet, und das separate WC. Die beiden kleinen Balkone, einer im Wohnzimmer, der andere in der Diele, bieten vor allem am Nachmittag ruhige und schattige Freiflächen zum Arbeiten oder Kaffee trinken.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren mittels einer Gas-Etagenheizung, einer regelmäßig gewarteten Vaillant-Therme. Zur Wohnung gehören außerdem der **Tiefgaragenplatz** und ein ca. 5 m² großes **Kellerabteil**. Außerdem steht den Bewohnern ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Zum Hadersdorf-Weidlingauer Bad kommt man mit dem Fahrrad schon in drei Minuten oder man fährt 50 Meter weiter und gelangt zum Wienfluss-Weg, einer direkten Radverbindung bis zur Kennedybrücke in Hietzing. Oder man fährt den Radweg Richtung Westen durch den Christkindlwald bis nach Purkersdorf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap