

**Provisionsfrei! Hochwertige Doppelhaushälfte mit
Wienerwaldblick - Erstbezug direkt vom Bauträger**



Objektnummer: 94940

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	73,81 m ²
Keller:	40,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.420.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



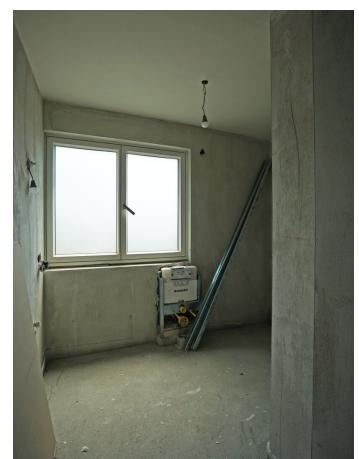
Verde Lenz

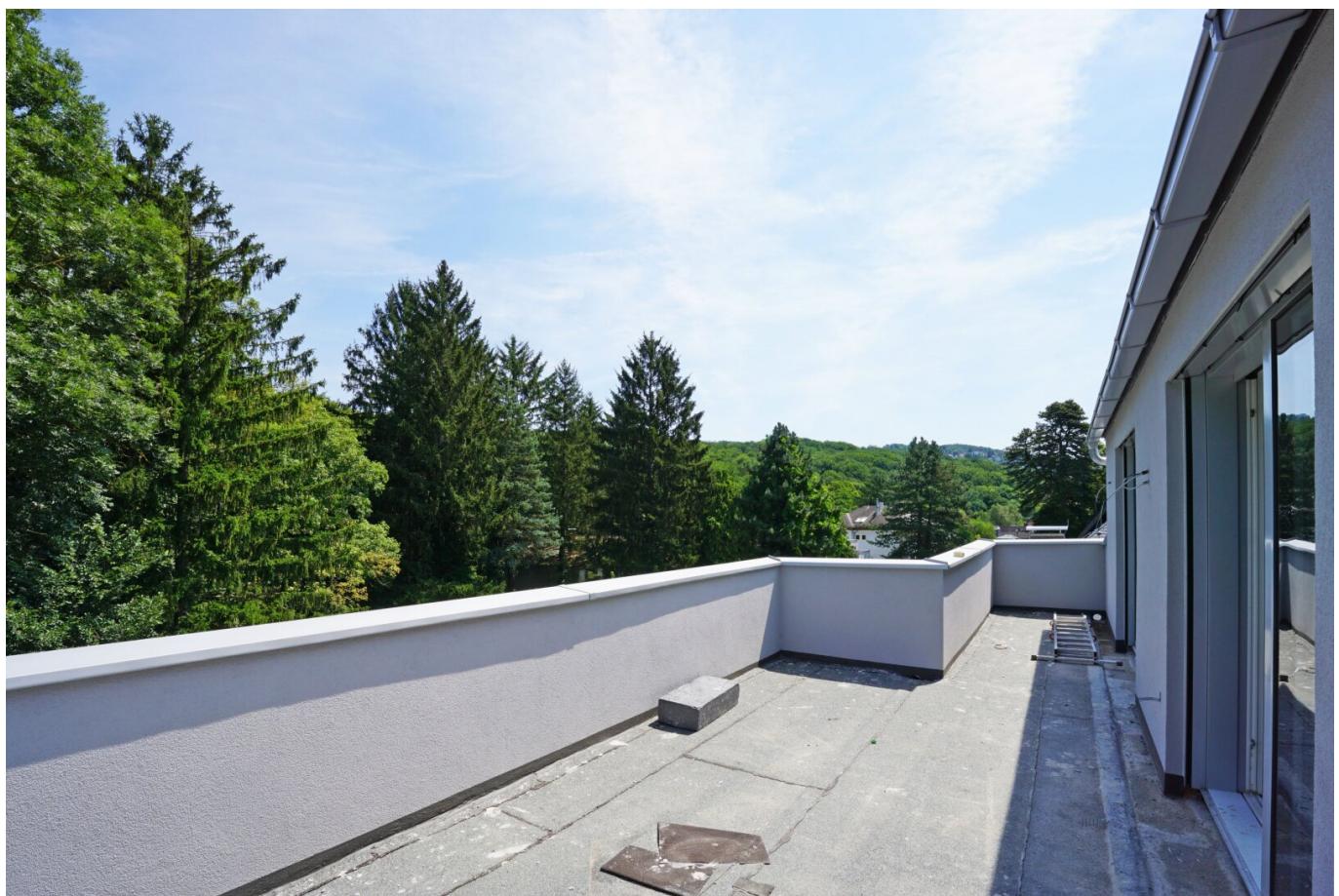
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6





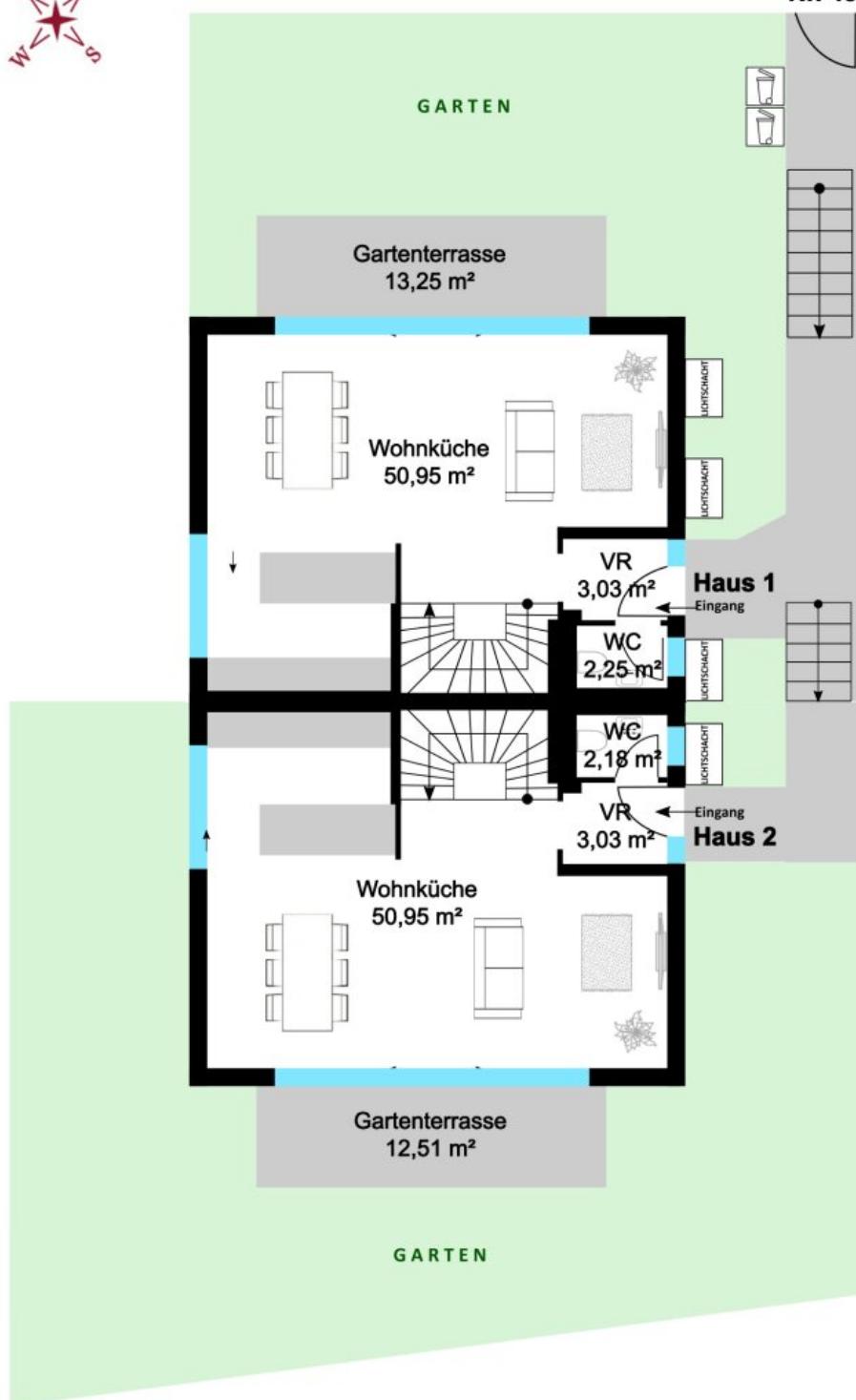


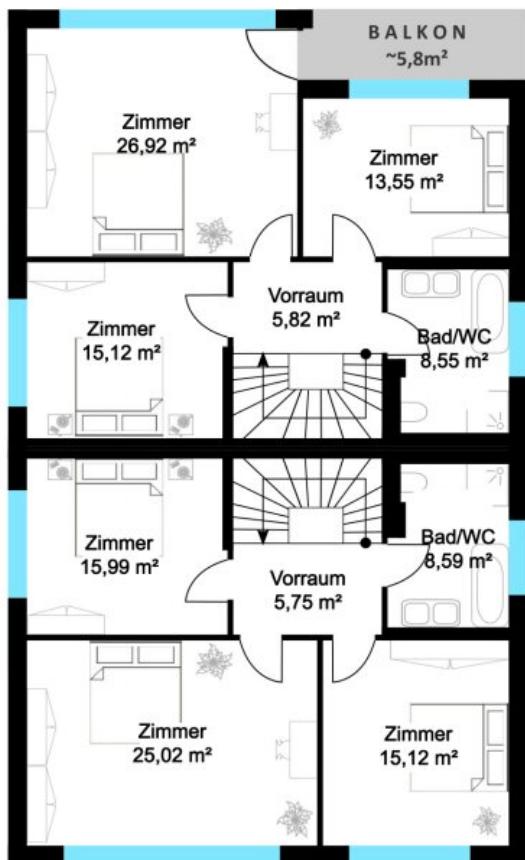


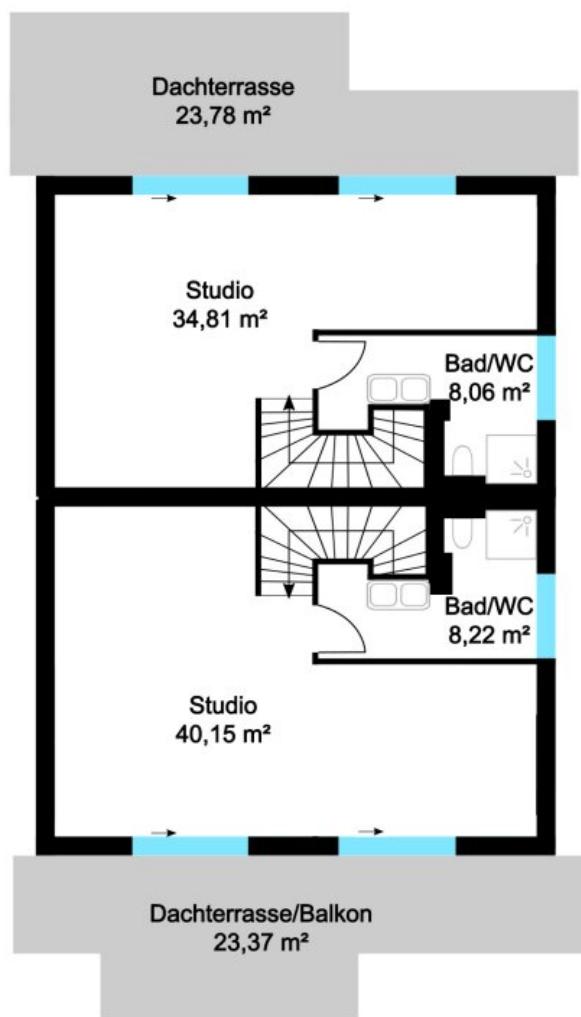


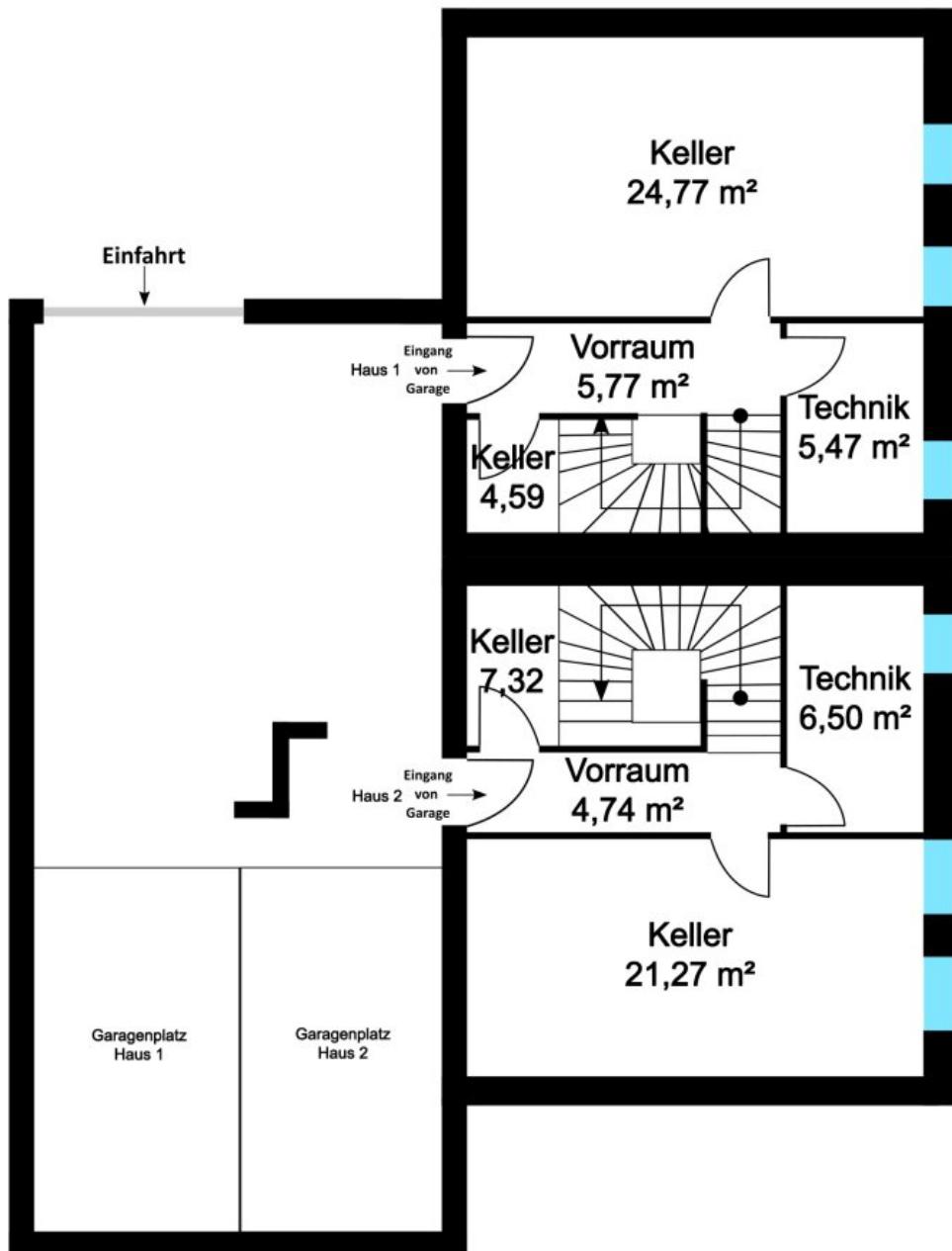


Nr. 43









Objektbeschreibung

Im 14. Bezirk in der Jägerwaldsiedlung, **direkt angrenzend an den Wienerwald**, werden demnächst zwei **Doppelhäuser in hochwertiger Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz** fertig gestellt. Die Baufirma, ein Familienbetrieb, legt in ihren Projekten besonderen Wert auf die Erfahrung der ausführenden Fachfirmen sowie auf die **Qualität der Baustoffe** und verwendeten Materialien.

Die **Doppelhaushälfte** bietet ihren zukünftigen Bewohnern fast **170 m² Wohnfläche** verteilt auf drei Wohnebenen, zusätzlich ist sie **voll unterkellert** und teilt sich mit der zweiten Doppelhaushälfte die Zufahrt zum **Stellplatz in der Tiefgarage**. Das **Erdgeschoß** wird dominiert von der **großzügigen Wohnküche** mit breiter Fensterfront zur **Gartenterrasse**, weiters befindet sich hier der Eingangsbereich sowie eine Toilette. Der **1. Stock** unterteilt sich in **drei zentral begehbarer Zimmer**, von denen einen **Zugang zu einem Balkon** haben, sowie das **Familienbadezimmer**. Im obersten Stockwerk liegt das **Studio**, ein ca. 35 m² großer Raum **mit eigenem Badezimmer** und Ausgang auf die fast 24 m² große **Dachterrasse**.

Alle **Fenster** bzw. **Terrassen-Schiebetüren** sind von der **Firma Josko**, flächenbündig gestaltet, aus Kunststoff-Alu und **3-fach verglast** für optimalen Schall- und Wärmeschutz, **elektrische Außen-Raffstores** schützen bei übermäßiger Sonneneinstrahlung. Die **Luftwärmepumpe** der **Firma Ochsner** beheizt nicht nur über eine flächendeckende **Fußbodenheizung**, sondern kann **auch zur Kühlung** benutzt werden.

Dieses Haus wird **belagsfertig** übergeben, alternativ kann es gegen Aufpreis selbstverständlich auch schlüsselfertig inklusive Böden, Küche und Sanitärkeramiken übernommen werden. Der Bauträger berät sie gerne persönlich!

Das **ruhige und grüne Siedlungsgebiet nördlich des Wolfersbergs** erfreut sich aufgrund seiner ansprechenden Lage in dem **großzügigen Waldgebiet rund um den Halterbach** immer größerer Beliebtheit, ist es doch auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom **Bahnhof Hütteldorf** aus in **nicht einmal einer Viertelstunde erreichbar**. Spazier- und Wanderwege wie z.B. der **Stadtwanderweg 8** verlaufen nur wenige Gehminuten entfernt, zur Hundewiese **Mamsellenwiese** sind es nicht einmal 150 Meter, mit dem Mountainbike erreicht man das **Dianabündl** nach nicht einmal zwei Kilometern.

Die Haltestelle Jägerwaldsiedlung der Autobuslinie 52A liegt nur 100 Meter entfernt und man hat eine gute öffentliche Anbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U-Bahn-Linie U4, S-Bahn-Linien S45 und S50 sowie Westbahn und Regionalzüge), zur Straßenbahn Linie 49 und nach Mauerbach. Diverse Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche und private Kindergärten, Volksschulen, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe findet man auf der Hüttelbergstraße, der Hauptstraße, sowie auf Linzer- und Hütteldorfer-Straße. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Shopping- und Gastronomieangebot erreicht man mit

dem Auto ebenfalls in rund 10 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap