# 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<sup>2</sup> Zimmer: 5

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 2

**Garten:** 73,81 m<sup>2</sup> **Keller:** 40,60 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 34,00 kWh / m<sup>2</sup> \* 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





















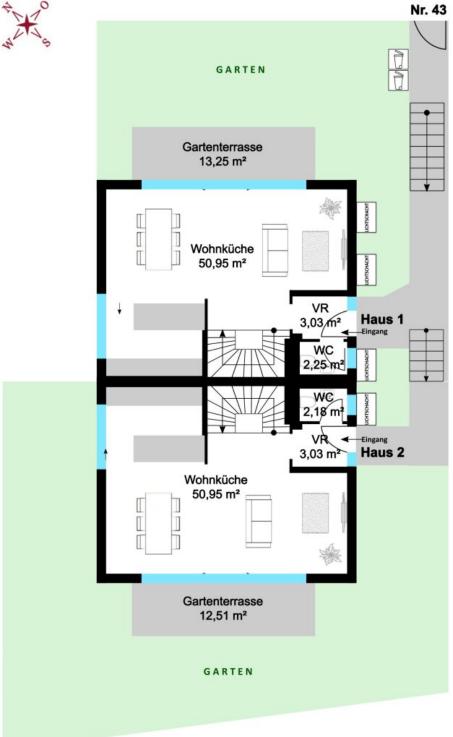




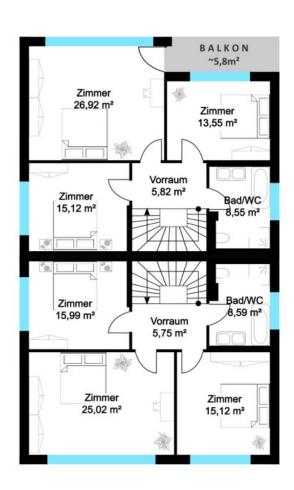




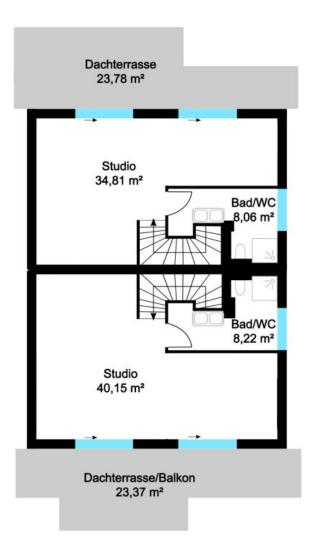




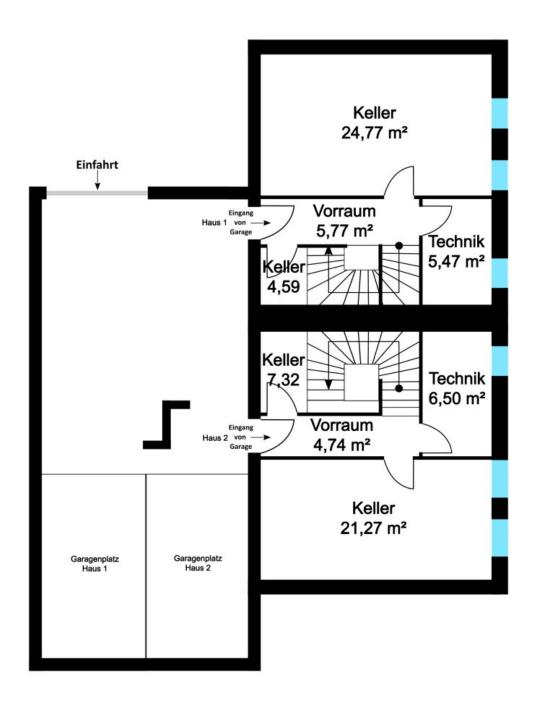












### **Objektbeschreibung**

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 Materialen.

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 begehbare Zimmer, von denen zwei 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 Dianabründl 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 Straßenbahn <3.000m U-Bahn <3.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap