

Urbanes Wohnen in Holzbauweise am Rosenhügel: 3-Zimmer mit Freiflächen im "Wildgarten"



Objektnummer: 95007

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	6,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	175,91 €
USt.:	17,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

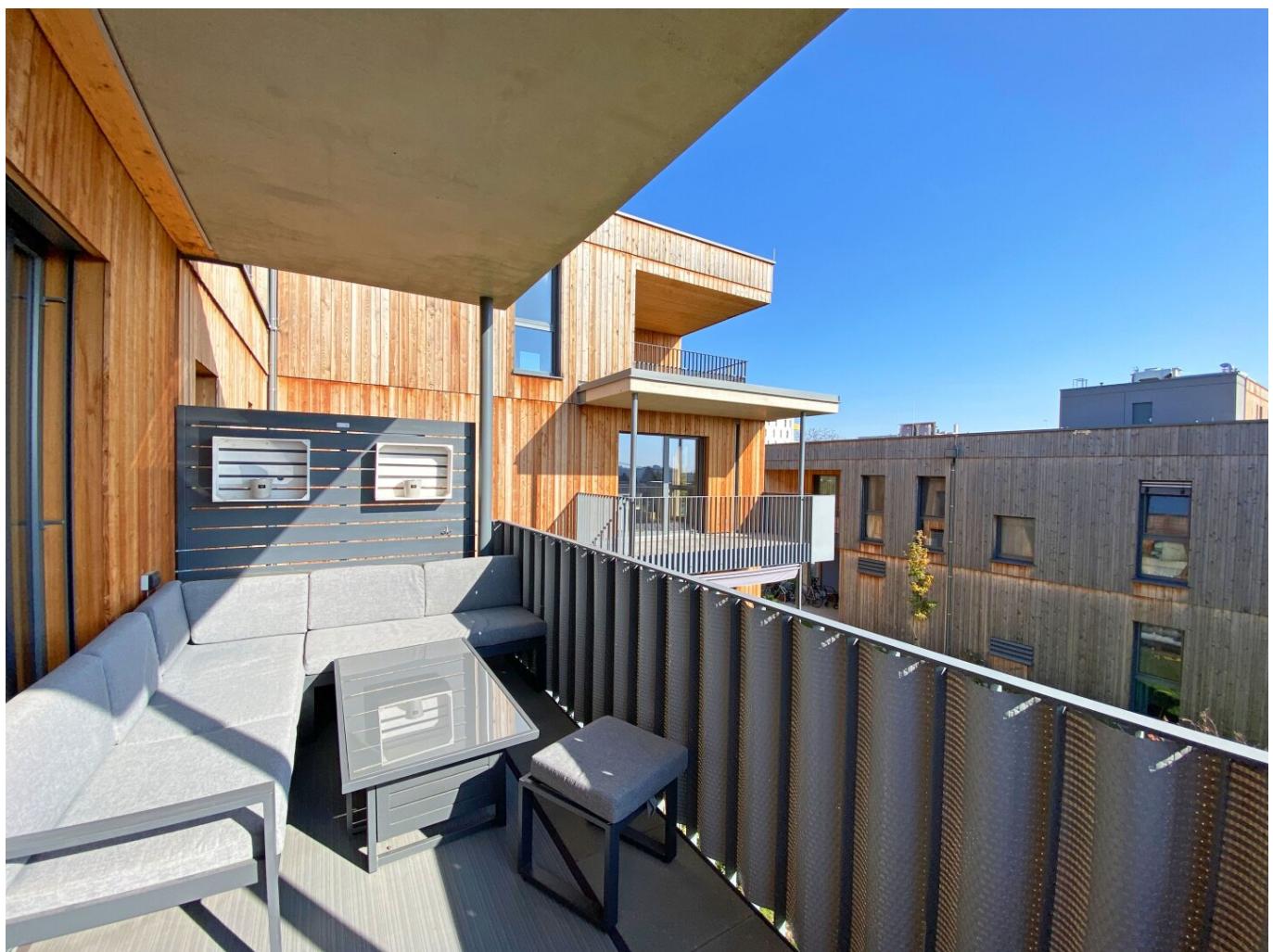


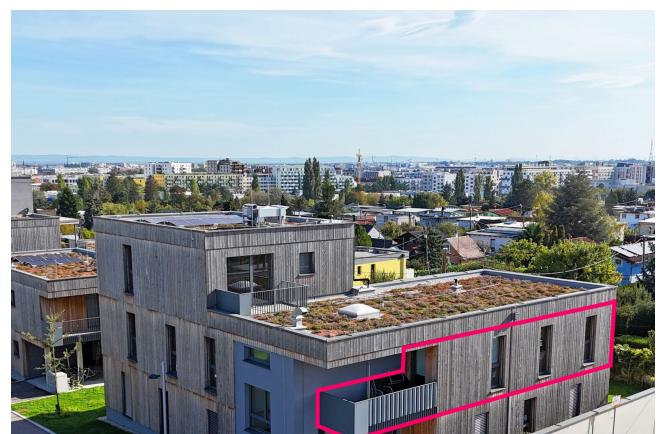
Sebastian Wiesinger

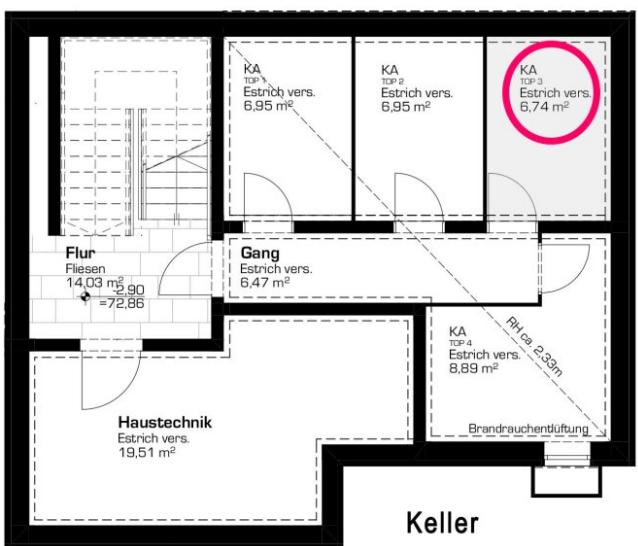
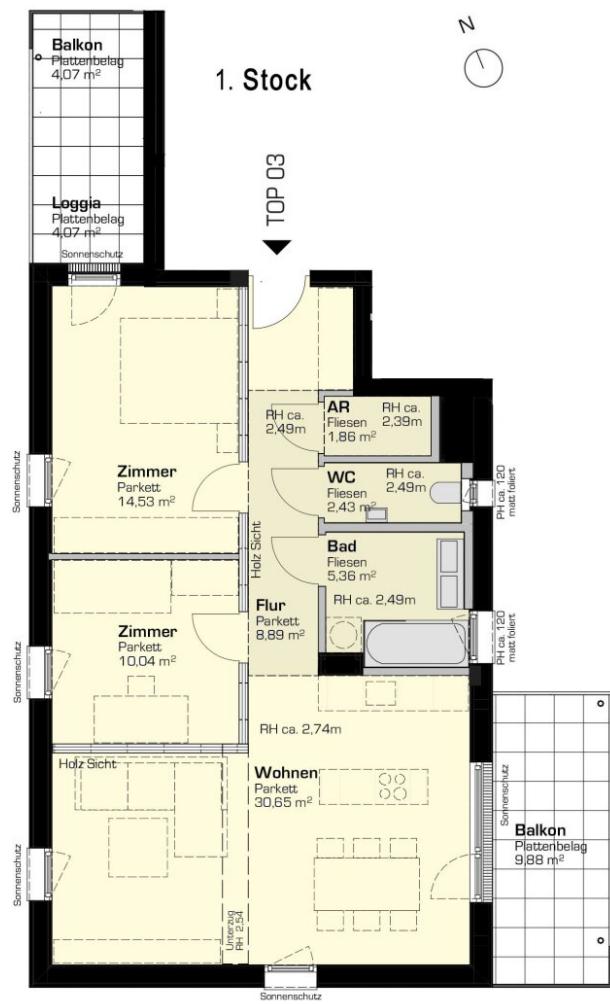
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6











Objektbeschreibung

Die erst kürzlich errichtete Wohnhausanlage besteht aus 10 Häusern in Holzbauweise im Niedrigenergiestandard, auf die sich 53 Wohnungen verteilen. Im Haus, wo die angebotene Wohnung untergebracht ist, befinden sich insgesamt vier Wohnungen.

Entlang der südlichen Mauer sind die gemeinschaftlichen Freiflächen angeordnet: Kreativ- und Spielplätze, Geräteschüppchen, Hochbeete, Nasch-Hecken und Obstbäume.

PKW-Abstellplätze können in der benachbarten Sammelgarage angemietet werden, die monatlichen Kosten für einen solchen Stellplatz belaufen sich auf derzeit rund € 80.-- monatlich.

Im ersten Stock gelegen, bietet die an nur einen Nachbarn angrenzende Eigentumswohnung eine Wohnfläche von ca. 74 m². Über einen zentralen Vorräum sind Bad, separates WC, Abstellraum, zwei Zimmer und Wohnzimmer mit offener Küche begehbar. Das Wohnzimmer mit offener Küche führt zum sonnigen, etwa 10 m² großen Balkon, der zweite, etwas kleinere Balkon ist über das Schlafzimmer erreichbar.

Die Beheizung bzw. Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Auf dem Dach des Wohnhauses wurde eine Photovoltaikanlage montiert, die zur teilweisen Stromversorgung der Allgemeinverbraucher dient.

Bushaltestellen sind innerhalb ca. 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar, von dort aus gelangt man wahlweise nach Atzgersdorf, Hietzing oder über Meidling zum Wienerberg. Wer trotz der guten Anbindung nicht auf ein Auto verzichten möchte, ist mit der nur ca. 5 Minuten entfernten Auffahrt zur Südost-Tangente bestens angebunden.

Ein Supermarkt, eine Pizzeria und ein Kindergarten sind fußläufig innerhalb nur etwa 3 Minuten entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap