# Satzberg: Aussichtslage mit Traumausblick



**Objektnummer: 95025** 

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Alter:
Wohnfläche:

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 3

 WC:
 2

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

**Keller:** 33,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 108,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Haus

1983

Neubau

148,00 m<sup>2</sup>

Österreich 1140 Wien

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**C 1,60 **Kaufpreis:**850.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH Albert-Schweitzer-Gasse 6 1140 Wien





























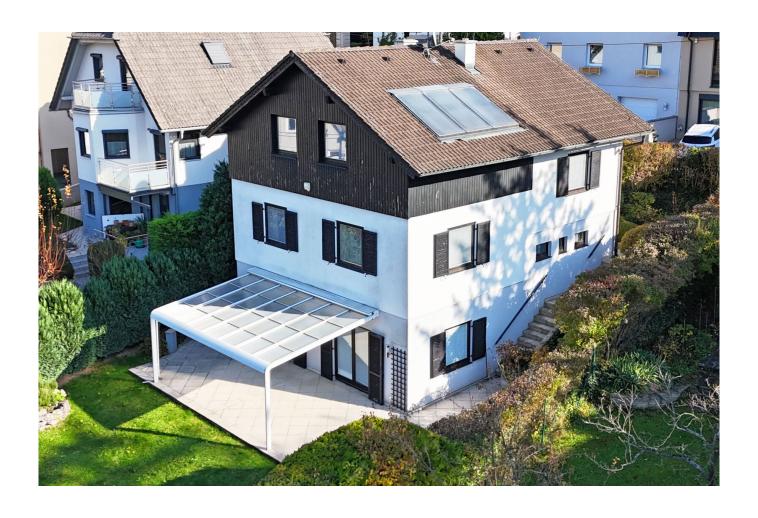






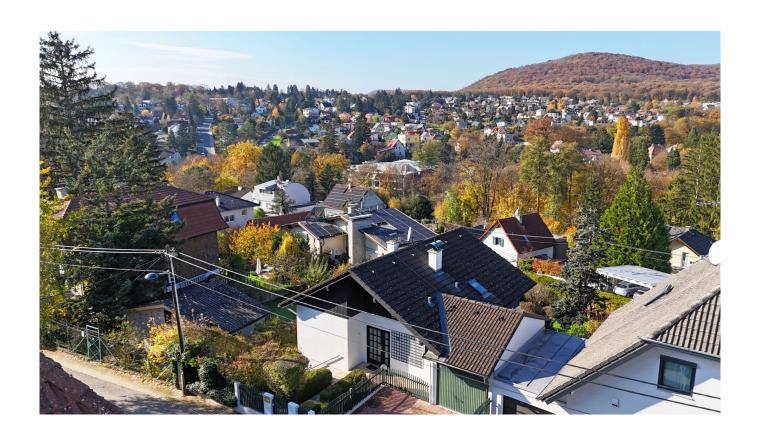


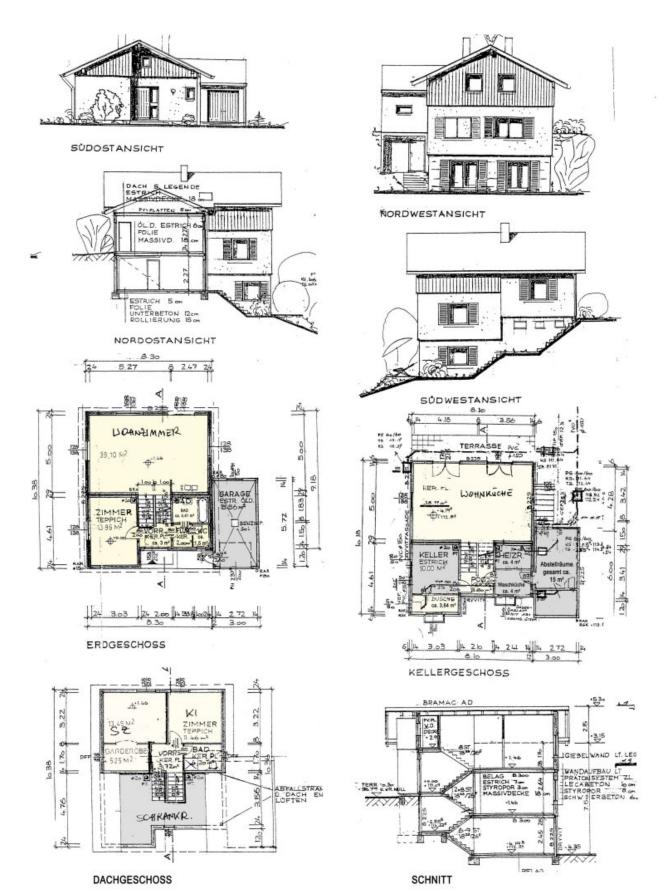












## **Objektbeschreibung**

Das terrassierte Einfamilienhaus ist nach Nordwesten ausgerichtet und befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend am Satzberg mit außergewöhnlicher Aussicht. Von der nur zwei Gehminuten entfernten Haltestelle dauert es mit der Autobuslinie 52B nur ca. acht Minuten bis zum Bahnhof Hütteldorf, die Anschlussstelle Auhof der Westautobahn ist etwa in einer Viertelstunde erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Apotheke und ein Ärztezentrum sind nur wenige Minuten entfernt.

Die ca. 149 m² Wohnfläche verteilt sich auf drei Ebenen. Die Eingangsebene liegt auf Straßenniveau und gliedert sich in Vorraum/Flur, separates WC, Bad mit Wanne und ein südwestlich ausgerichtetes Zimmer. Im unteren Halbstock steht ein fast 40 m² großes Wohnzimmer mit Kachelofen zur Verfügung.

Über die Holzstiege gelangt man hinunter in das Kellergeschoß, wo sich die auf Gartenebene gelegene, großzügige Wohnküche befindet. Breite Glasfronten bieten viel Licht, durch die Terrassentüren gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Einen Halbstock höher sind Vorraum, Kellerraum, Duschbad, Heizraum, Waschküche und Abstellraum situiert. Vom Abstellraum gelangt man ebenfalls über Stufen im Außenbereich in den Garten.

Das Dachgeschoß mit wunderschönem Ausblick bietet Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC und zwei Zimmer. Dem größeren der beiden Zimmer ist eine Garderobe angeschlossen, diese wird durch einen gemauerten Rundbogen separiert. Außerdem gibt es - noch ein paar Stufen weiter - einen Dachboden, der sich hervorragend als Stauraum für Allerlei eignet. Im mit Pflanzen und Bäumen gestalteten Garten steht eine Gartenhütte, wo zum Beispiel Gartenmöbel oder diverse Utensilien untergebracht werden können, auch in der Garage mit Wasseranschluss kann noch weiteres verstaut werden.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <2.000m Klinik <3.000m Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <5.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <3.000m

## Sonstige

Geldautomat <2.000m Bank <2.000m Post <3.000m Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <2.000m U-Bahn <2.500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap