

**Gepflegtes 2-Zimmer-Eigentum in super Lage gleich neben dem Auhofcenter**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95110**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,11 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	94,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

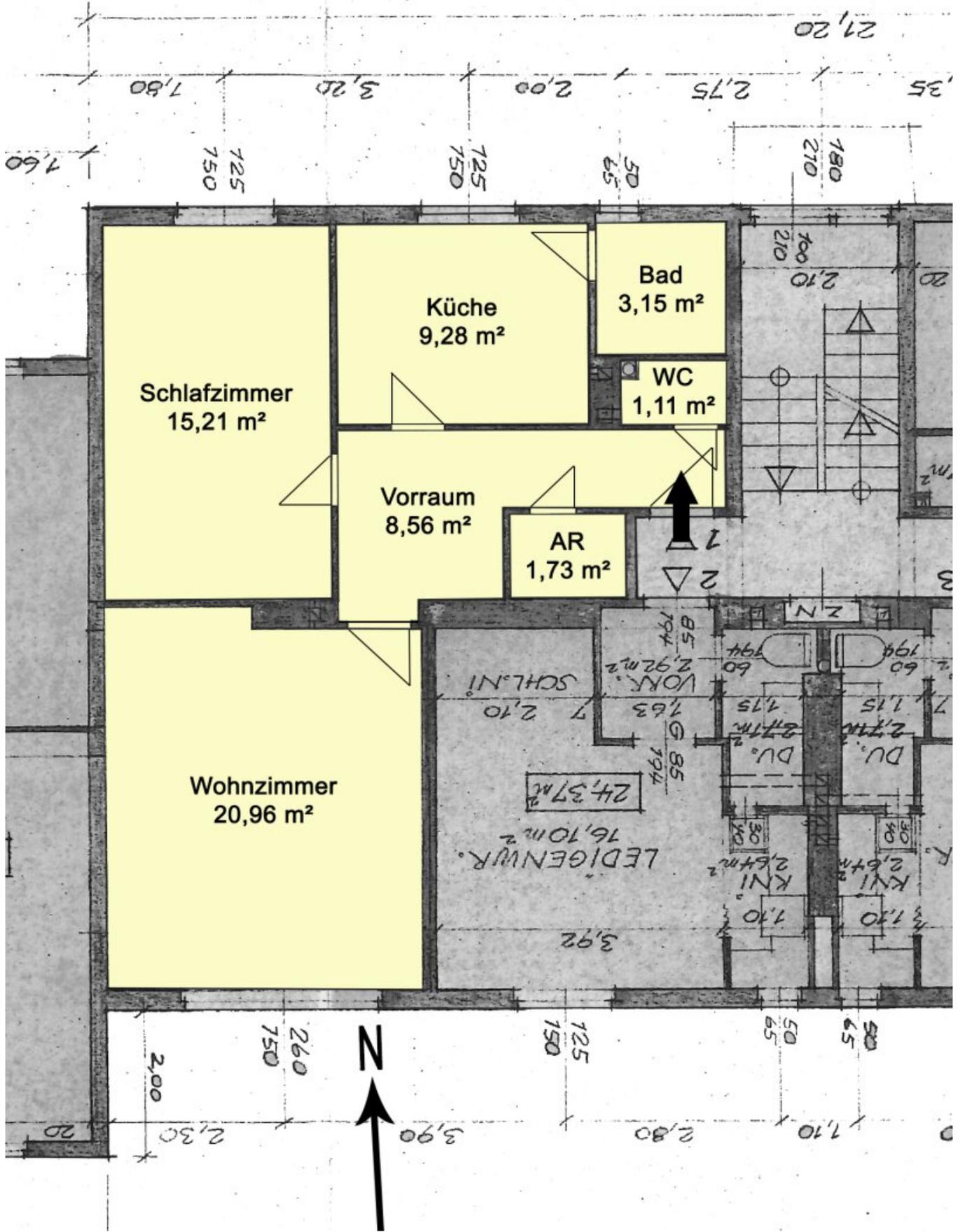
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

Die **gepflegte Eigentumswohnung** befindet sich im Hochparterre einer zwischen 1961 und 1964 errichteten Wohnhausanlage am westlichen Wiener Stadtrand, **unmittelbar neben dem Shopping-Center Auhof**.

**Küche, Bad und Schlafzimmer** sind nach Norden zur Wientalstraße hin ausgerichtet, das **lichtdurchflutete Wohnzimmer nach Süden** Richtung Hof mit Parkplatz. Innen liegend erschließt der **zentrale Vorraum** außerdem das **separate WC** und einen **Abstellraum**. Die Schallschutz-Fenster schirmen die Wohnung hervorragend vom tagsüber vorbeifließenden Verkehr ab, in der Nacht hält sich das Verkehrsaufkommen in Grenzen. Alle **Dächer** der Wohnhausanlage wurde im Jahr **2018 erneuert**.

In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Kunststoffböden verlegt, im Vorraum, in den Wohnräumen und der Küche in Holzoptik, in Bad und WC in Steinoptik. Alle Fenster sind **3-fachverglaste Kunststoff-Fenster mit dazwischen liegenden Jalousien**. Die **DAN Einbau-Küche** ist inklusive der Einbaugeräte **bereits im Kaufpreis enthalten**. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Zur Wohnung gehört ein etwa **6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**, allen Bewohnern der Stiege stehen eine **Waschküche** mit Münzautomat und ein **Trockenraum** zur Benützung frei.

Sowohl die **öffentliche Verkehrsanbindung** als auch die **Nahversorgung** sind **ausgezeichnet**. Das nur zwei Gehminuten entfernte Auhof-Center bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch diverse Gastronomiebetriebe, Ärztezentrum, Apotheke, Cineplex-Kino, ein Fitness-Studio sowie zwei Supermärkte. Die Bushaltestellen der **Linien 50A und 50B** liegen in unmittelbarer Nähe, die **S-Bahn-Haltestelle Wien-Weidlingau** ist nach nicht einmal fünf Minuten bequem zu Fuß erreichbar, von dort gelangt man in einer Viertelstunde zum Westbahnhof.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap