

## **Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort – 4-Zimmer-Terrassenwohnung am Wiener Stadtrand**



Nordwest-Terrasse mit Grünblick

**Objektnummer: 95166**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,20 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,89                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 495.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 170,75 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 60,59 €                          |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 42,74 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

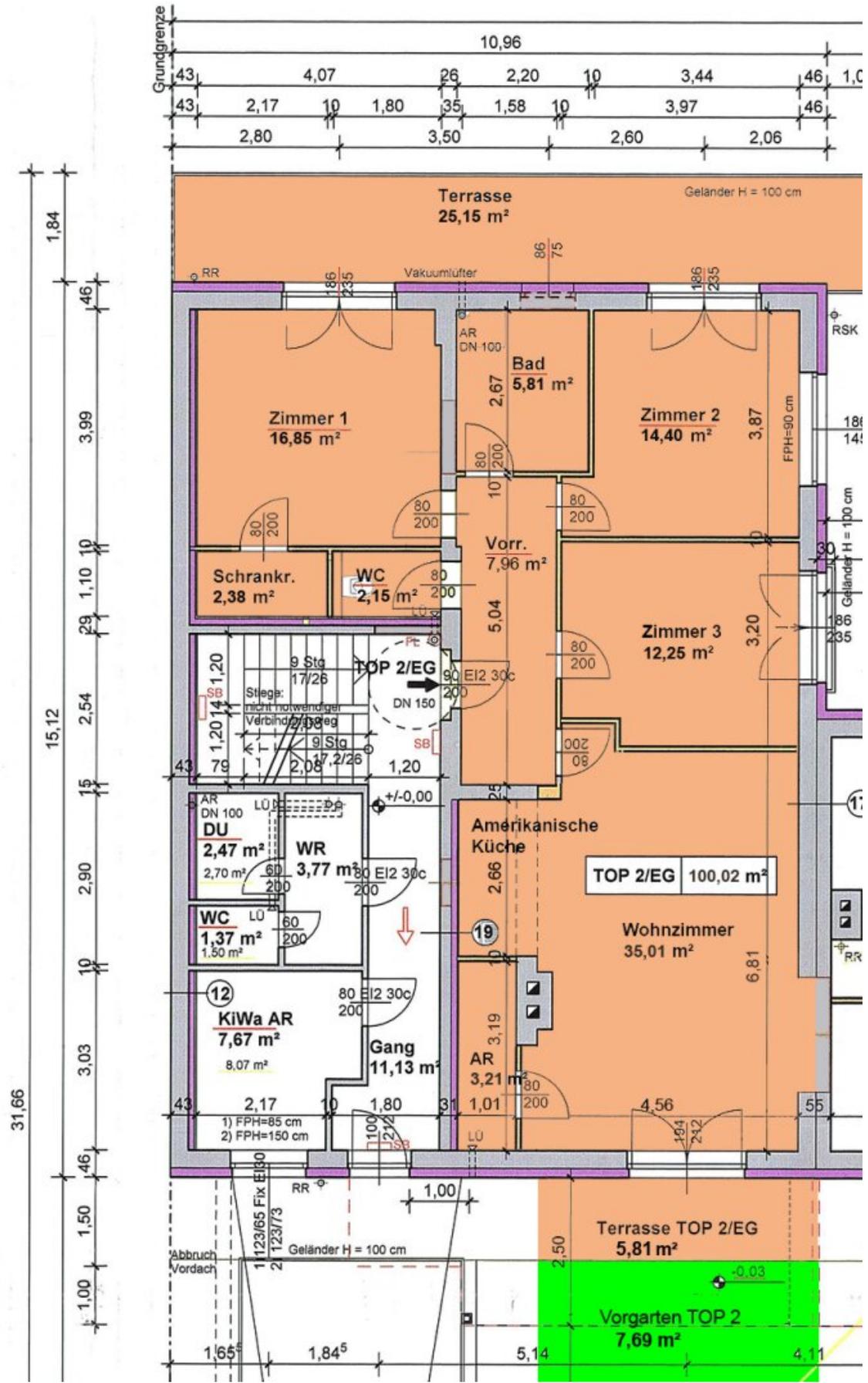












## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, am westlichen Stadtrand in Penzing und unmittelbar angrenzend an den Wienerwald, befindet sich diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Eigentumswohnung. Sie vereint naturnahes Wohnen mit perfekter Anbindung an das städtische Leben - ein Rückzugsort mit Stil, Komfort und Lebensqualität.

### Urbaner Rückzugsort mit zwei Terrassen und herrlichem Grünblick

Die barrierefrei zugängliche Wohnung liegt im Erdgeschoß eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1975, das 2022 umfassend saniert und modernisiert wurde. Auf über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit ihrem durchdachten Grundriss und der hochwertigen Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die beiden Terrassen: eine über 25 m<sup>2</sup> große, von der Straße abgewandte Terrasse mit herrlichem Grünblick sowie eine kleinere Südostterrasse - ideal, um morgens den Frühstückskaffee im Freien zu genießen.

### Funktionalität trifft Qualität

Ein zentral gelegener Vorraum erschließt alle Wohnräume. Das großzügige Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Ewe-Küche und Ausgang auf die vorgelagerten Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Drei weitere Zimmer - zwei davon mit Ausgang auf die große Terrasse mit Grünblick - bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum.

Das einladende Badezimmer mit Tageslicht ist mit Waschtisch, Echtglasdusche mit Wandpaneel, Badewanne und LED-Spiegel ausgestattet. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ab. Ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Lagerabteil auf derselben Ebene sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Hochwertige Ausstattung für gehobene Ansprüche

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen (Eiche Landhausdiele, naturgeölt und gebürstet)
- Ewe-Küche mit Bosch Geräten (E-Herd mit Ceranfeld, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und Apothekerschrank)
- Klimaanlage in allen Wohnräumen (Marke: Hitachi)
- Feinsteinzeugfliesen im Bad, WC sowie auf der Terrasse
- Kunststofffenster und Terrassentüren mit 3-fach-Verglasung, Aluminium-Rollläden mit Funkfernsteuerung an der südseitigen Terrasse

- Sicherheits-Eingangstüre
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung

Ein zugeordneter PKW-Stellplatz im Freien steht vor dem Haus zur Verfügung, optional kann eine im Haus befindliche, private Doppelgarage zum Preis von € 45.000,-- zusätzlich erworben werden.

### **Perfekte Infrastruktur und naturnahe Lage**

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Schnellbahnstation **Wien Weidlingau** ist nur ca. 500 Meter entfernt und bietet mit der Linie S50 eine schnelle Verbindung Richtung **Hütteldorf, Westbahnhof, Purkersdorf** und **St. Pölten**. Die Bushaltestellen der Linien 451 und 453 sind ebenfalls fußläufig erreichbar (ca. 200 m). Die nahegelegene **Auffahrt Auhof zur Westautobahn (A1)** ist nur rund 1,5 km entfernt.

Das fußläufig erreichbare **Shopping Center Auhof** überzeugt mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztezentrum und Unterhaltung. Für Freizeit und Erholung stehen das **Wienerwaldbad Purkersdorf** oder das **Hadersdorf-Weidlingauer Bad** zur Verfügung - perfekt für heiße Sommertage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <6.000m  
 Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <3.000m  
 Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap