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

Nordwest-Terrasse mit Grünblick

Objektnummer: 95166

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

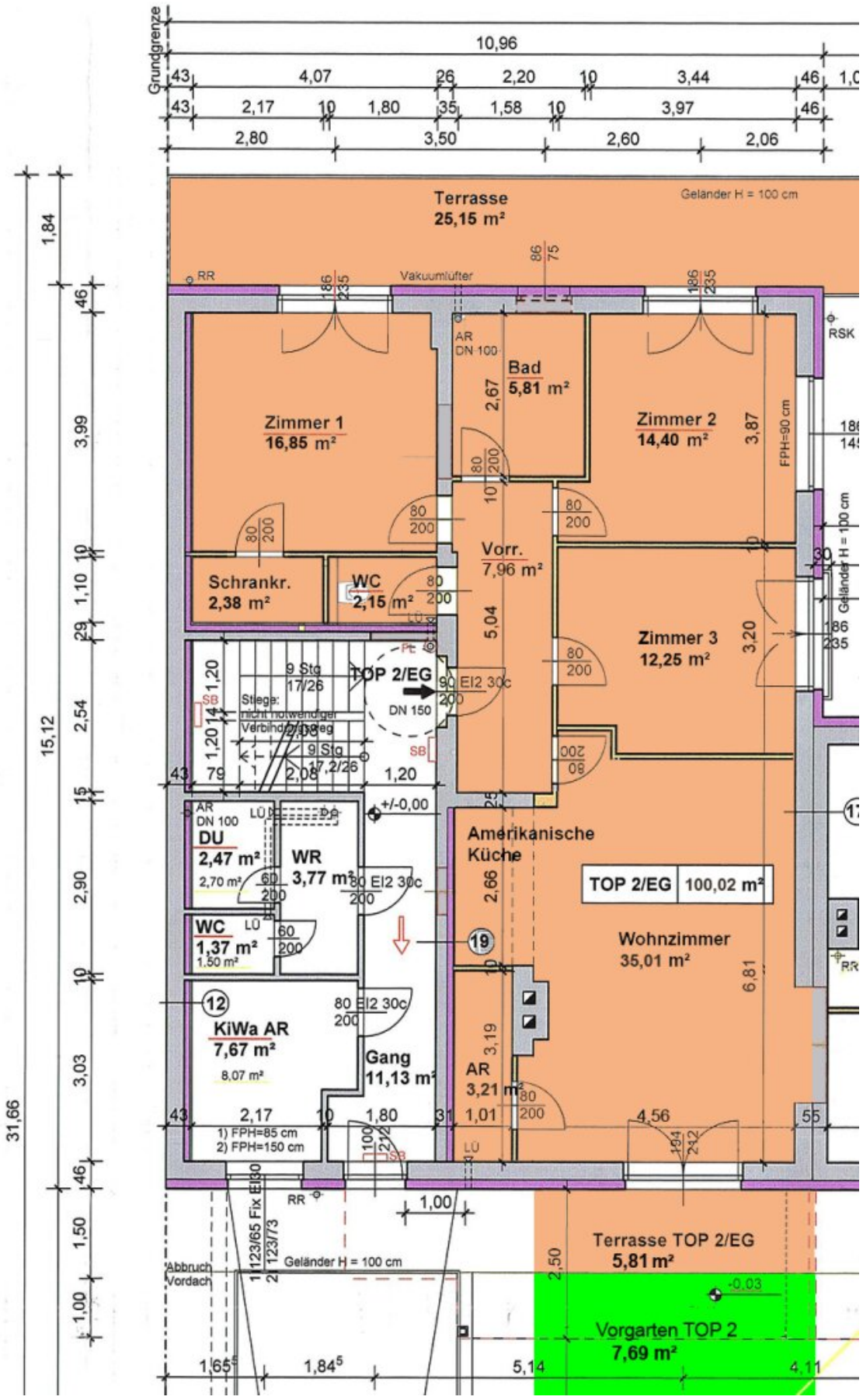
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	170,75 €
Heizkosten:	60,59 €
Sonstige Kosten:	42,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris


Grundgrenze
10,96
Terrasse
25,15 m²
Geländer H = 100 cm
Vakuumlüfter
RSK
Zimmer 1
16,85 m²
Bad
5,81 m²
Zimmer 2
14,40 m²
Vorr.
7,96 m²
Schrankr.
2,38 m²
WC
2,15 m²
Zimmer 3
12,25 m²
TOP 2/EG
DU
2,47 m²
WR
3,77 m²
Amerikanische Küche
TOP 2/EG 100,02 m²
WC
1,37 m²
Wohnzimmer
35,01 m²
KiWa AR
7,67 m²
Gang
11,13 m²
AR
3,21 m²
Terrasse TOP 2/EG
5,81 m²
Vorgarten TOP 2
7,69 m²
Abbruch Vordach
Geländer H = 100 cm
1) FPH=85 cm
2) FPH=150 cm
31,66
15,12

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 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit ihrem durchdachten Grundriss und der hochwertigen Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die beiden Terrassen: eine über 25 m² 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 m² 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)
- Klimaanlagen in allen Wohnräumen (Marke: Hitachi)
- Feinsteinzeugfliesen im Bad, WC sowie auf der Terrasse
- Kunststofffenster und Terrassentüren mit 3-fach-Verglasung, Aluminium-Rollladen 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 mit E-Ladestation (bis 22 kW möglich) 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