

## **Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung am Wiener Stadtrand - hochwertig ausgestattet und bestens angebunden**



Terrasse und Eigengarten

**Objektnummer: 95165**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	76,42 m <sup>2</sup>
Keller:	4,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	148,50 €
Heizkosten:	97,90 €
Sonstige Kosten:	151,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris





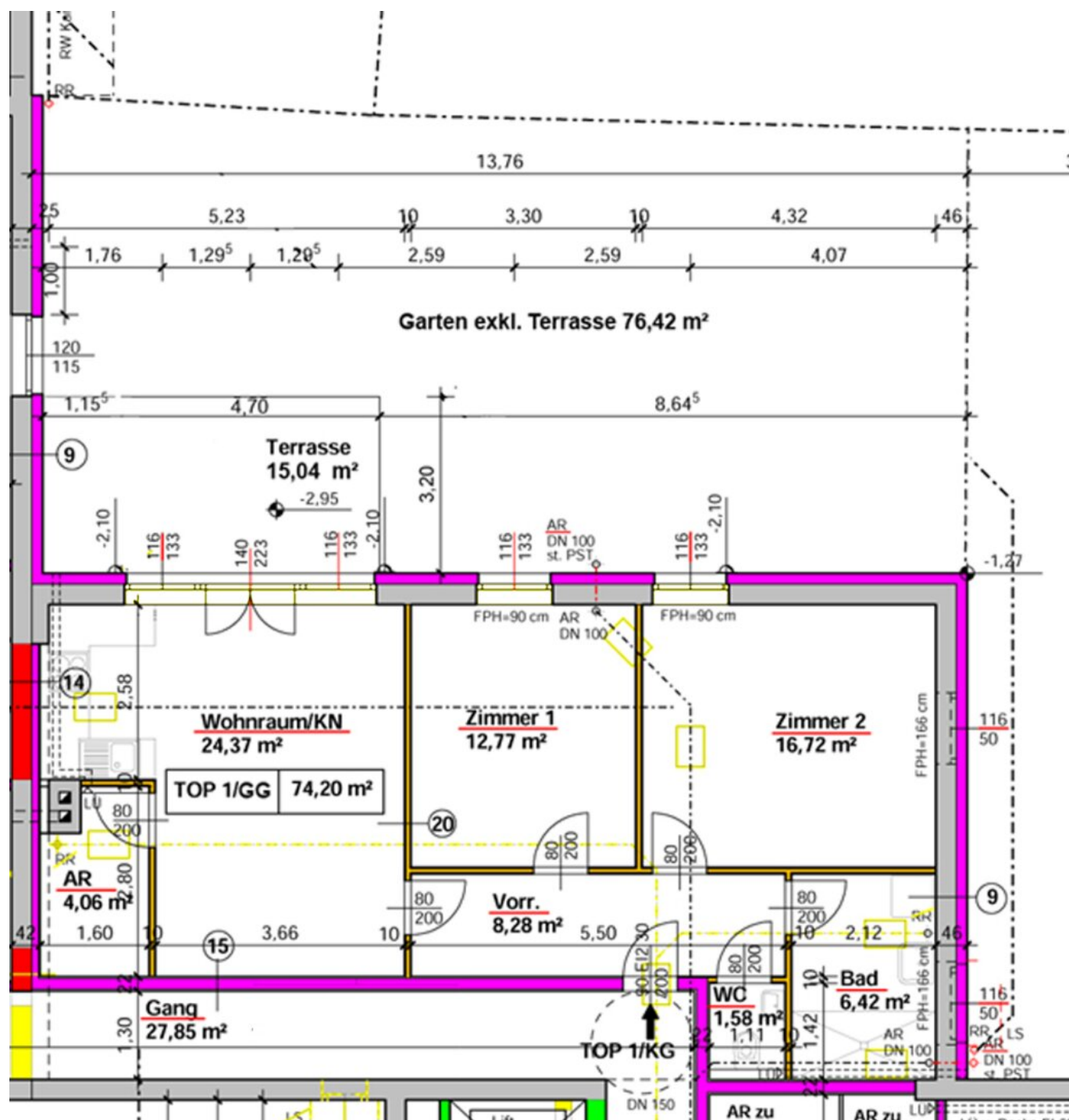












## Objektbeschreibung

In naturnaher Lage am westlichen Stadtrand Wiens, im beliebten 14. Bezirk Penzing und in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, befindet sich diese **hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung**. Sie liegt im Gartengeschoß eines im Jahr 1975 errichteten Wohnhauses, das **2022 umfassend saniert** und teilweise neugestaltet wurde. Die straßenabgewandte Lage, ein durchdachter Grundriss und der Eigengarten machen diese Immobilie zu einem wahren Rückzugsort mit urbaner Anbindung.

### Wohnkomfort trifft auf Qualität und Ruhe

Die fast 75 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre durchgängige Qualität und den funktionalen Schnitt: Ein zentraler Vorraum erschließt das Wohnzimmer mit offener Küche, zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Wanne und LED-Spiegel, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 15 m<sup>2</sup> große, nordwestseitig ausgerichtete Terrasse mit elektrischer Markise. Diese führt direkt in den ruhig gelegenen **Eigengarten**, der mit einem **automatisierten Bewässerungssystem** ausgestattet ist - ein echtes Highlight für Gartenliebhaber. Ein rund 4 m<sup>2</sup> großes Lagerabteil auf gleicher Ebene sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### 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.

### Hochwertige Ausstattung für anspruchsvolles Wohnen

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen (Eiche Landhausdiele, naturgeölt und gebürstet)
- Klimaanlage in allen Wohnräumen (Marke: Hitachi)
- Feinsteinzeugfliesen im Bad, WC und auf der Terrasse



- Kunststofffenster und Terrassentüren mit 3-fach-Verglasung
- Sicherheits-Eingangstüre
- Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung

Ein zugeordneter PKW-Stellplatz im Freien steht vor dem Haus zur Verfügung.

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