

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



Terrasse und Eigengarten

Objektnummer: 95165

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	76,42 m ²
Keller:	4,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * 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



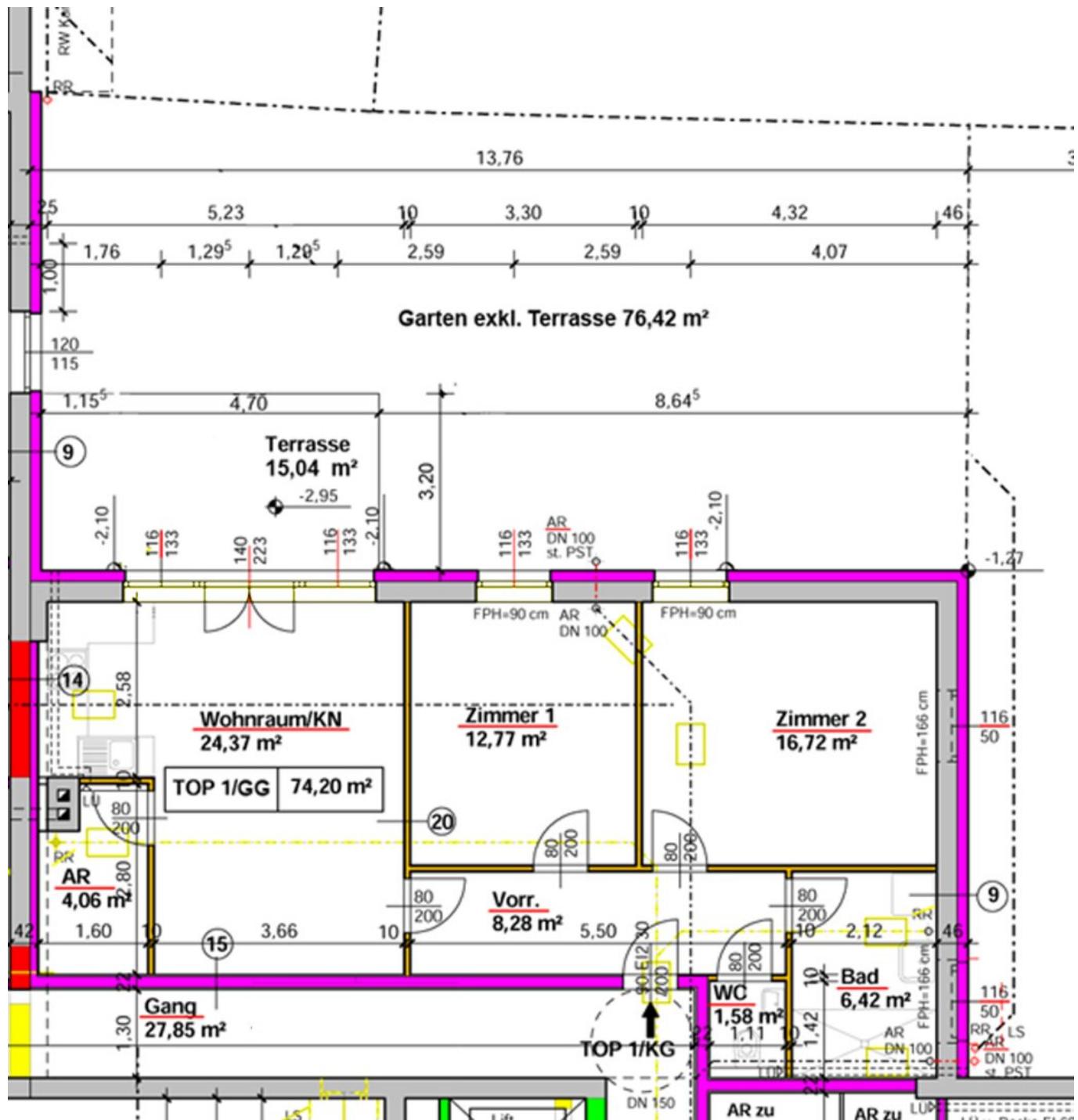
?Maximilian Cypris











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 m² große Wohnung überzeugt durch ihre durchgängige Qualität und den funktionalen Schnitt: Ein zentraler Vorraum erschließt das Wohnzimmer mit offener Küche, zwei separat begehbar 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 m² 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 m² 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)
- Klimaanlagen 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