

Ein Zuhause voller Möglichkeiten: Begehrte Sonnenlage am Wolfersberg!



Luftbild gartenseitig

Objektnummer: 95168

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	118,00 m ²
Nutzfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	590.000,00 €
Infos zu Preis:	

pro Quartal: Grundbesitzabgabe ca. 92 € Wasser-/Abwasserabgabe ca. 50 € Gas/Strom nach Verbrauch

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

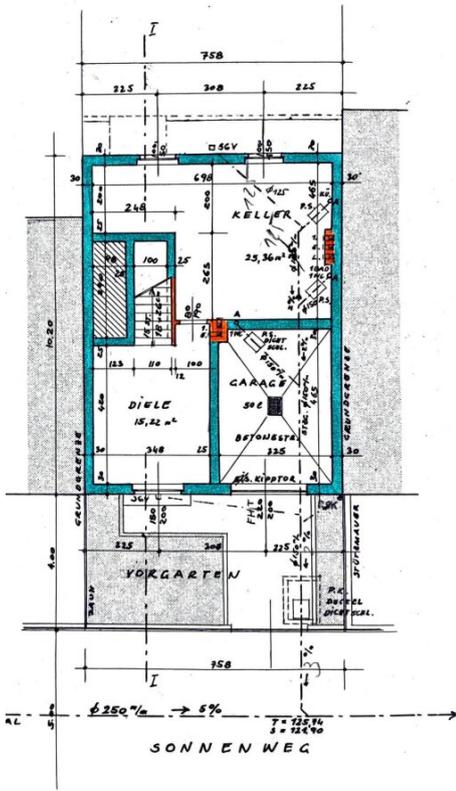




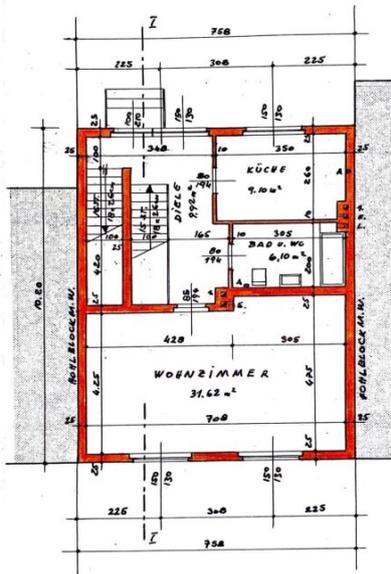




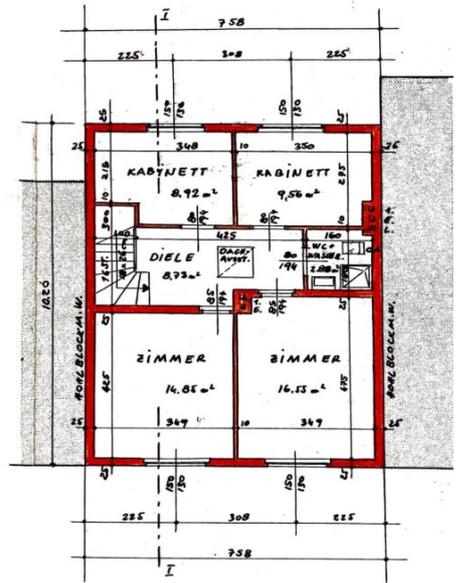
KELLER:



ERDGESCHOSS:



1. STOCK:



Objektbeschreibung

In begehrter, ruhiger Wohnlage am Wolfersberg liegt dieses Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren auf einem sonnigen Südhang mit herrlichem Fernblick über den Wienerwald.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen mit ca. 118 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoß befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, dazu ein weiteres Zimmer, ein Bad mit WC sowie eine Diele mit direktem Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Im 1. Stock gibt es drei Zimmer und ein weiteres Bad mit Dusche/WC. Die Küche befindet sich derzeit ebenfalls im 1. Stock. Das Kellergeschoss umfasst Diele, Kellerraum und eine integrierte Garage.

Der langgestreckte Garten mit Blumen, Sträuchern, Gartenhaus und Wasseranschlüssen lädt zum Entspannen ein. Zwei Zugänge – südseitige Zufahrt mit Garage und ein weiterer Zugang über die nordseitige Grundgrenze – bieten praktische Flexibilität.

Top-Infrastruktur: Buslinien 49A und 50B in Gehweite, U-/S-Bahn Hütteldorf in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und das Auhof Center liegen im Nahbereich.

Ein ideales Zuhause für alle, die naturnah und gleichzeitig stadtnah wohnen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap