

**Familienraum im Grünen – auch bei Hitzewellen
angenehm kühl | Gartenwohnung mit Hallenbad, Sauna &
Turnsaal**



Terrasse

Objektnummer: 6451/152

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

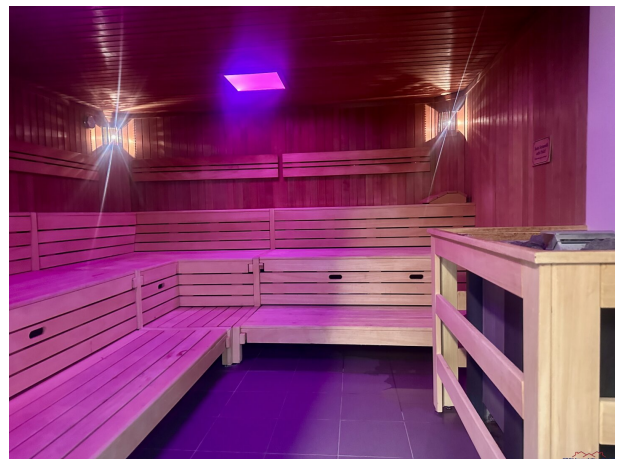
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m ²
Keller:	3,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	417,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN







WV Immobilien GmbH







Objektbeschreibung

Diese rund 105 m² große 4 Zimmer Terrassenwohnung eines gepflegten Neubauhauses (Baujahr 2013) nahe dem Auhofcenter zeichnet sich durch großzügige Außenflächen mit rund 51m²: 2 Loggien, Balkon, 1 komfortabel angelegte Terrasse mit ausreichend Platz für Loungemöbel, Sonnenliegen und einen großen Esstisch aus. Der unverbaubare Blick ins Naturschutzgebiet Wienerwald verleiht diesem Zuhause eine einzigartige Ruheoase. Der etwa 70 m² große Garten schmiegt sich harmonisch an die Wohnung an und lädt zum Pflanzen von Obstbäumen, Blumen oder eigenem Gemüse im Hochbeet ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte, zentrale Begehbarkeit der Räume und ein großzügiges, lichtdurchflutetes Design dank **bodentiefer Fensterflächen**. Der Wohnungsgrundriss trennt den vorderen Bereich ideal für Gäste ab, während der hintere Teil als **privater Rückzugsort** dient. Bei Bedarf kann dieser Bereich durch eine zusätzliche Tür vollständig abgetrennt werden.

Das beheizte Hallenbad sowie die Sauna ist bis in den späten Abendstunden geöffnet. Für nachmittägliche Playdates mit den Kindern ist ein voll ausgestatteter Kinderspieleraum vorhanden. Für Partys, private Tanzabende oder Musikproben steht der separate Partyraum kostenlos zur Verfügung. Die **großzügige Turnhalle ist ebenso nach vorheriger Anmeldung zur Nutzung dabei.**

Im Sommer stehen zahlreiche Spielplätze sowie ein Hartplatz in Waldrandlage für den Bewegungsdrang und sportlichen Aktivitäten zur Verfügung.

In dieser Wohnhausanlage ist wohnen, Sport, Urlaub & Erholung Alltag.

Kinder haben hier die Freiheit sich frei zu bewegen und die Natur zu erkunden. Auch werden regelmäßig Schwimmkurse sowie diverse Bewegungs-, Sprachkurse für Kinder und Erwachsene angeboten.

Durch die immer heißer werdenden Sommer ist in dieser Wohnung keine Klimaanlage erforderlich, die gute Dämmung und der direkte Wienerwald lässt die Temperaturen in der Nacht absinken.

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten: **EUR 417,16** inkl. Hausverwaltungskosten und Ust., Rücklage EUR 160,86, insgesamt EUR 578,02

Betriebskosten Garage inkl. Ust.: **EUR 18,72**

Stromkosten, Kaltwasser, Warmwasser- und Heizkosten werden nach Verbrauch abgerechnet

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2024: **EUR 596.462,37.**

In den Betriebskosten ist die jederzeitige Nutzung des Hallenbades, Sauna, Turnhalle, Partyräume inkludiert.

Ein Kellerabteil ist ebenso der Wohnung zugeordnet.

Den Tiefgaragenabstellplatz erreichen Sie direkt mit dem Aufzug im Untergeschoß.

Dieser ist gesondert zusätzlich zur Wohnung zu erwerben oder anzumieten.

Hard Facts:

- **Designerküche: Hochwertige italienische Küche mit Markengeräten**
- **Elegantes Badezimmer: elektr. Fußbodenheizung, Freistehende Mineralgussbadewanne, Doppelwaschbecken, Walk-in-Dusche, Handtuchtrockner, großflächige Feinsteinzeugfliesen**
- **Tischlerarbeit: Maßangefertigte Einbaumöbel im Schrank- und Abstellraum sowie im Badezimmer**
- **Kaminanschluss: Bereits mit Befund ausgestattet**
- **Alle Räume bieten direkten Zugang zu den Außenbereichen**

- **Riesige Terrasse mit Blick in den Wienerwald**
- **Loggien und Garten**
- **Außenjalousien**
- **Eichenparkett**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß**
- **Kellerabteil**
- **Aufzug**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Turnhalle, Schwimmhalle 25m, Sauna mit Ruheraum, Hartplatz, Hobbyraum, Partyraum**
- **Waschküche mit Waschmaschine und Trockner**

Nachhaltiges und angenehmes Wohnen

Dank hochwertiger Dämmung und der natürlichen Kühlung durch den angrenzenden Wienerwald bleibt die Wohnung auch an heißen Sommermonaten angenehm temperiert – eine Klimaanlage ist nicht erforderlich.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbanem Komfort: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Restaurants sind bequem fußläufig

erreichbar. Zudem bestehen ausgezeichnete Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhöfe und die Autobahn.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnqualität begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen privaten Besichtigungstermin!

WVV IMMOBILIEN GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien

[+43 1 533 26 19](tel:+4315332619)

Email: immobilien@wvvgmbh.at

www.wvvgmbh.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

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