

Elegante Wohnung mit großzügiger Terrasse in Ruhelage mit Top Verkehrsanbindung



Objektnummer: 95183

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Keller:	2,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	860.000,00 €
Betriebskosten:	294,80 €
Heizkosten:	140,06 €
Sonstige Kosten:	208,70 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges=Wasser

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

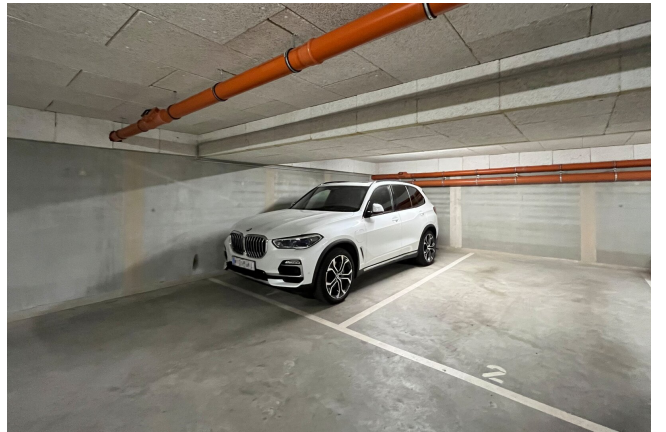
Ihr Ansprechpartner

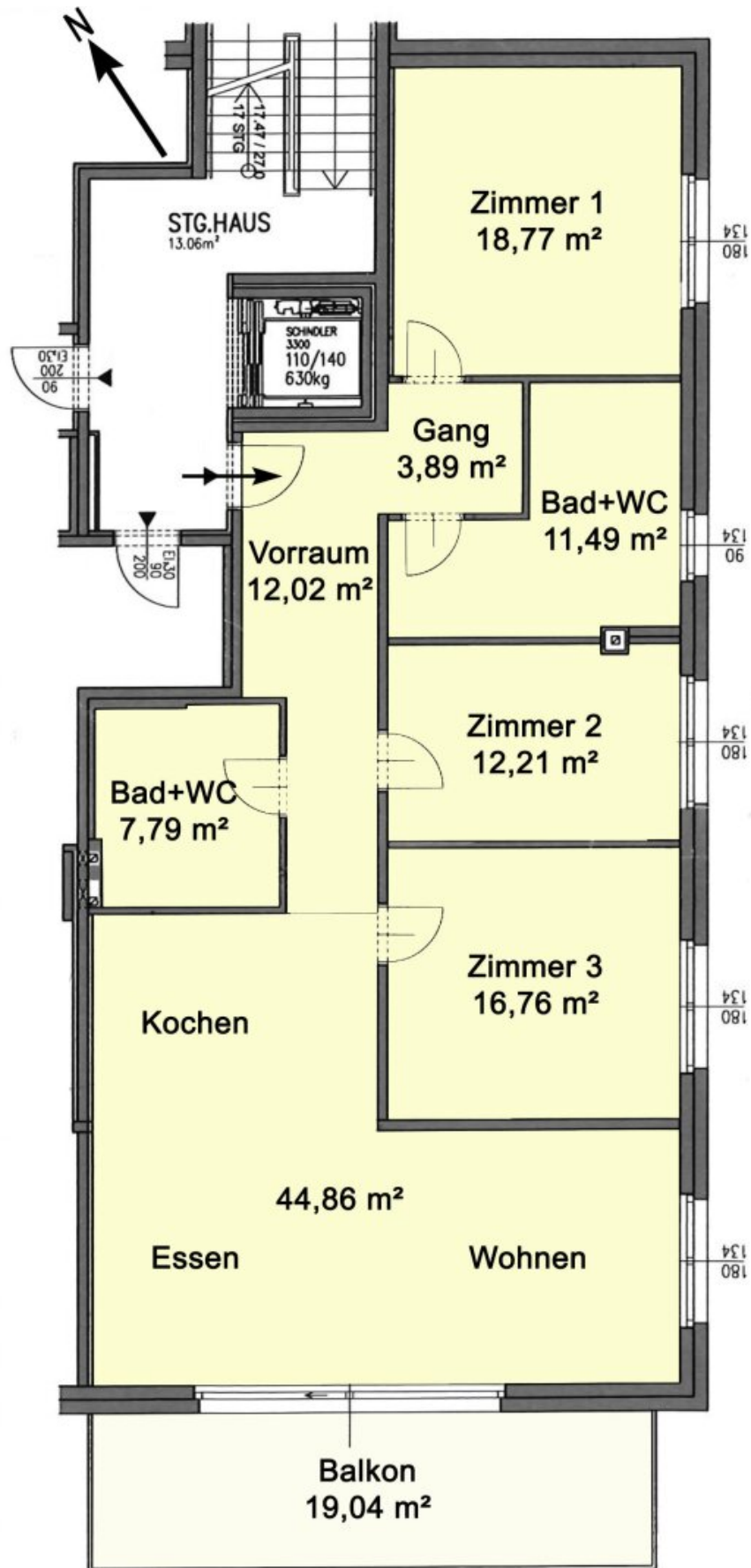












Objektbeschreibung

Diese **2019 errichtete 4-Zimmer-Eigentumswohnung** im ersten Obergeschoss ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar und besticht sofort durch ihre geradlinige Architektur und die warmen, hochwertigen Materialien. Auf fast 128 m² empfängt Sie ein zentraler Vorraum, von dem aus Sie direkt in die **Wohnküche** gelangen. Dank der großen, dreifach verglasten **Kunststoff-Alu-Fenster** fällt hier über den ganzen Tag Sonnenlicht ein – und bei Bedarf sorgen die außenliegenden Raffstores für angenehm kühlen Schatten. Die **offene Küche** bildet den perfekten Rahmen für geselliges Kochen und gemeinsamen Genuss und ist u.a. mit Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und einem Bora-Dunstabzug ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus treten Sie hinaus auf den fast **20 m² großen Südwest-Balkon**, der Ihnen sonnige Stunden bis zum Abendrot schenkt. Drei weitere, nach Südosten ausgerichtete Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. **Eichenparkett** und Fußbodenheizung sorgen in allen Wohnräumen für natürliche Behaglichkeit. Geräumige Einbauschränke in fast allen Zimmern sorgen für ausreichend Stauraum.

Zwei geschmackvolle Bäder lassen keine Wünsche offen: Ein Familienbad mit Badewanne, bodengleicher Echtglasdusche, Handtuchheizkörper und eigenem Fenster begeistert ebenso wie das zweite Duschbad, in dem ein raumhoher Einbauschränk für Ordnung und Stauraum sorgt. Sanitärkeramiken von Laufen, Geberit-Taster und Hansgrohe-Armaturen unterstreichen das hochwertige Ambiente.

Beheizt wird die Wohnung über die Hauszentralheizung, Eine **Haus-SAT-Anlage** und ein **Tiefgaragenstellplatz**, von dem Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes ins Auto gelangen, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum vervollständigen das Angebot.

Leben Sie dort, wo andere am Wochenende Erholung suchen: Nur wenige Gehminuten von Schloss Laudon und den weitläufigen Wald- und Auenflächen der Salzwiese entfernt, präsentiert sich dieses Haus im beliebten Cottage-Viertel von Penzing. Kindergärten, Volksschule und das Auhofcenter sind fußläufig erreichbar, Bus, Schnellbahn und Autobahnanschluss liegen gleich um die Ecke. Hier genießen Sie höchste Wohnqualität in ruhiger, grüner Lage und dennoch mit allen Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap