

**3-Zimmer mit großer Loggia und Garten beim Schloss
Laudon Nähe Auhof-Center**



Wohnhausansicht mit Garten

Objektnummer: 95264

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	334,57 €
Sonstige Kosten:	187,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

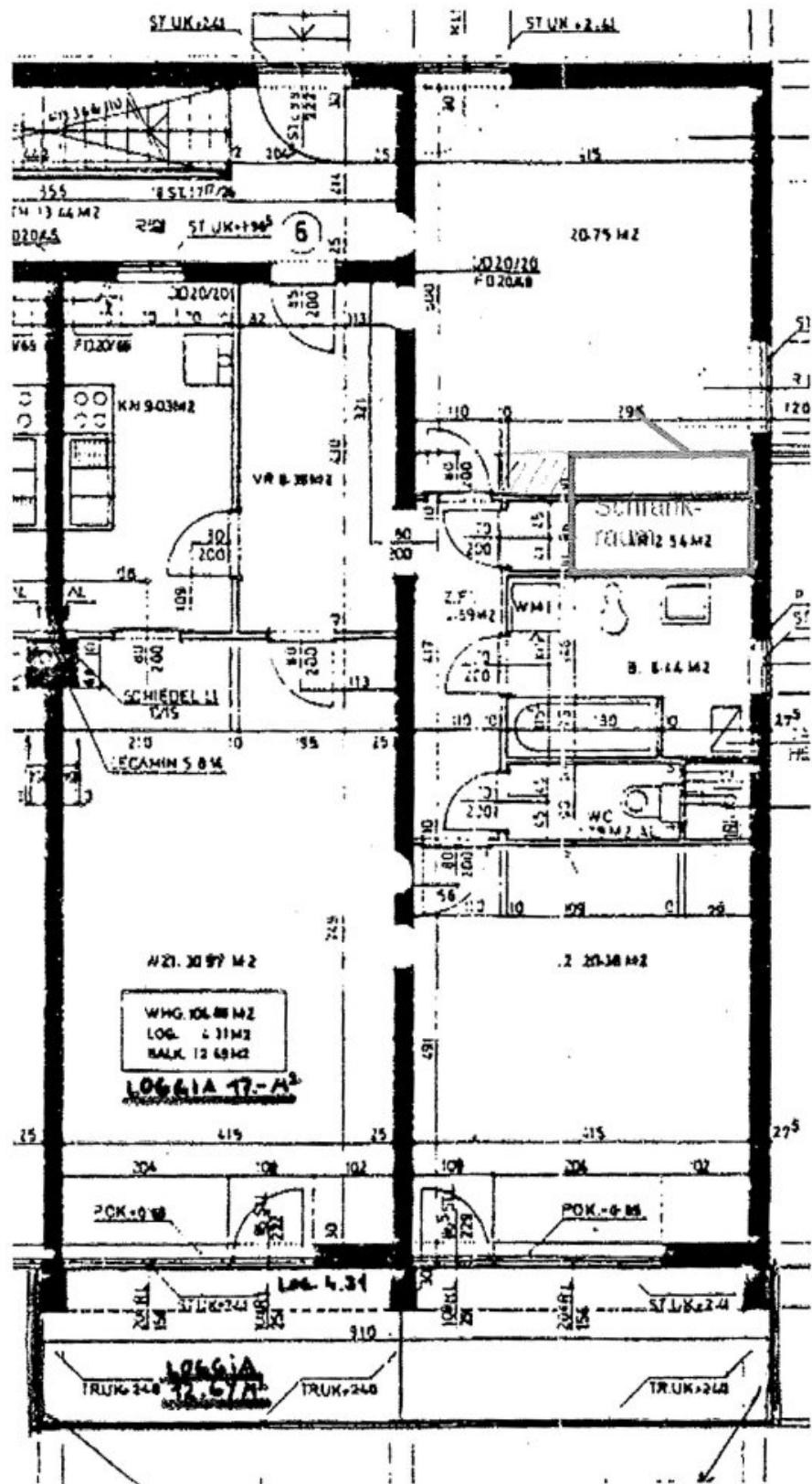
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









Objektbeschreibung

Im grünen Westen Wiens, unmittelbar bei der Stadtgrenze, gelangt eine großzügige Eigentumswohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus und überzeugt durch die Kombination aus Grünlage und sehr guter Infrastruktur.

Die Aufteilung umfasst einen zentralen Vorraum mit Flur, ein Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer mit Ausgang zur Loggia, ein zusätzlich flexibel nutzbares Zimmer, eine separate Küche mit Einbaugeräten, einen praktischen Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Ein Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung, ein Garagenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung, das Auhof Center mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Bushaltestellen (Linien 50B und 49A) liegen in ca. 450 m Entfernung und die S-Bahn-Station Wien-Hadersdorf (S50) sorgt für eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap