

U4 Nähe! 4-Zimmerwohnung mit Gemeinschaftsgarten und Sauna



Objektnummer: 95266

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 172,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	297,79 €
Heizkosten:	298,17 €
Sonstige Kosten:	164,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



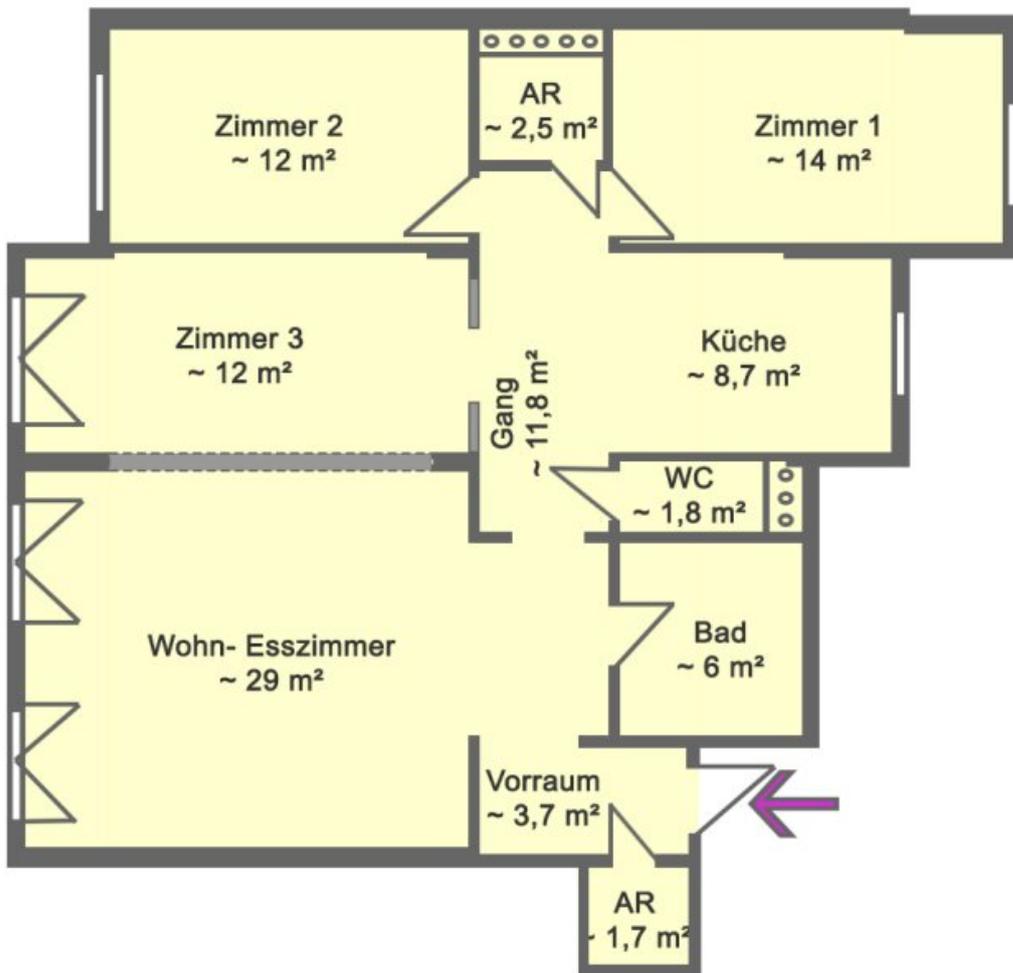
Elisabeth Greutter

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









Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock (nicht barrierefrei, bis zum Lift sind es einige wenige Stufen) einer im Jahr 1972 erbauten, gepflegten Wohnhausanlage. Es besticht durch seine hervorragende Lage: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U-Bahn-Station **Braunschweigasse (U4)**, mit der Sie das Stadtzentrum in rund 15 Minuten erreichen.

Das **Hietzinger Platzl** mit seinen charmanten Cafés, Restaurants und Boutiquen, das Einkaufszentrum **Ekazent** sowie zahlreiche Geschäfte entlang der **Hietzinger Hauptstraße** bieten ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Mehrere Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch für Familien ist die Lage ideal: In unmittelbarer Nähe befinden sich renommierte Bildungseinrichtungen wie die Privatschule der **Dominikanerinnen**, die Gymnasien **Wenzgasse** und **Fichtnergasse** sowie Kindergärten und Volksschulen.

Auf ca. **103 m²** stehen ein **Vorzimmer**, **zwei Abstellräume**, **eine separate Toilette** mit Handwaschbecken, ein großer, **offener Wohnraum mit Essbereich** und **Bulthaup Küche** (Bj. 2016) zur Verfügung. Westseitig ausgerichtet sind das Wohnzimmer und ein **weitere Zimmer**. Der ebenfalls westseitige **Ess- bzw. Arbeitsbereich** ist derzeit offen in die Küche integriert, könnte aber durch eine bauliche Veränderung jederzeit wieder zu einem eigenständigen Raum adaptiert werden. Ein weiteres, nach Osten **in den grünen Innenhof ausgerichtetes Schlafzimmer** sowie ein **modernes Badezimmer** mit Dusche und Badewanne komplettieren das Raumangebot.

In allen Wohnräumen wurde hochwertiger **Parkettboden** verlegt, Bad und WC sind klassisch verflies. Französische Fenster im Wohnzimmer und Essbereich schaffen ein besonders helles und angenehmes Wohnambiente. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Beheizung erfolgt derzeit noch mittels einer **Ölzentralheizung**. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet; Waschküche, ein Kellerstüberl, der **Gemeinschaftsgarten** sowie die **Gemeinschaftssauna** stehen allen Bewohnern zur Benutzung zur Verfügung.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig:

- Der nahegelegene **Wienflussweg** lädt zum Radfahren, Joggen und Spazieren ein – mitten in der Stadt und doch abseits vom Verkehrslärm.
- Das weltberühmte **Schloss Schönbrunn** mit seinem barocken Schlosspark und dem ältesten Zoo der Welt ist ein Highlight für Jung und Alt.
- Für Naturfreunde und ausgedehnte Spaziergänge bietet sich der **Lainzer Tiergarten** an, der mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell

erreichbar ist.

Eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnung in beehrter Lage mit bester öffentlicher Anbindung, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert – perfekt für Paare, Familien und alle, die das Leben in einem der schönsten Bezirke Wiens genießen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap