

**Exklusive Garten-Wohnung in ruhiger Grünlage am
Loudon'schen Wald**



Wohnzimmer

Objektnummer: 95289

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Garten:	254,38 m ²
Keller:	3,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	840.000,00 €
Betriebskosten:	436,55 €
Heizkosten:	60,82 €
Sonstige Kosten:	465,12 €
Infos zu Preis:	

BK+RL pro Garagenplatz € 56,60/Monat

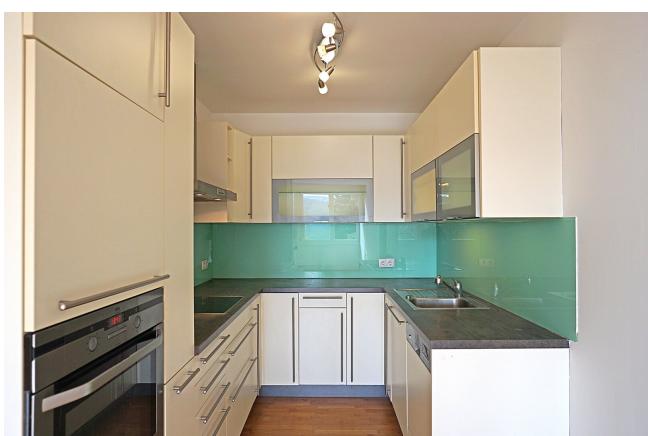
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



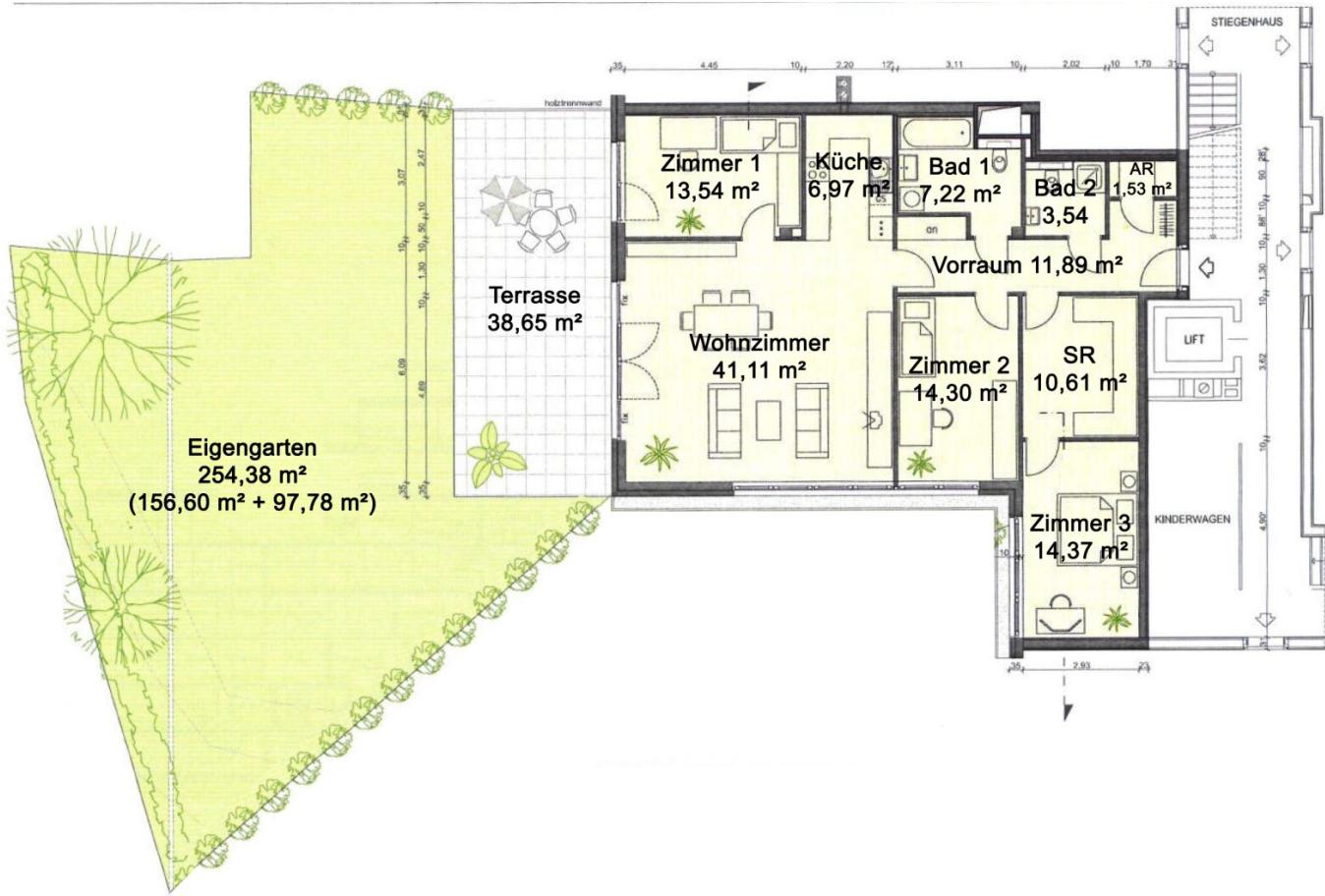












Objektbeschreibung

Am westlichen Rand des 14. Bezirks, direkt am Loudon'schen Wald / Wienerwald, liegt diese außergewöhnliche Wohnhausanlage (BJ 2008, freifinanziert) auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die sonnige Südwestlage bietet herrlichen Grünblick über das Wiental bis zum Lainzer Tiergarten – mit direktem Zugang in den Wienerwald.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. 125 m²
- Terrasse: ca. 40 m² + Garten
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, 3 Schlaf-/Arbeitszimmer)
- 2 Bäder (Wanne + Dusche, jeweils mit WC)
- Schrankraum, Abstellraum

Die Wohnung überzeugt durch ihr helles, offenes Raumkonzept und großzügiges Wohngefühl. Terrasse und Garten sind ideal nach Südwesten ausgerichtet.

Ausstattung

- Weitzer Parkett, Marazzi Feinsteinzeug
- Gaulhofer Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Offene Novel-Küche mit AEG/Siemens-Geräten
- DANA Innentüren
- Visonic Alarmanlage
- Niedrigenergie-Bauweise, gepflegte Anlage

Gemeinschaft & Extras

- Fahrradraum, Trockenraum, Reifenlager
- Kleinkinderspielplatz

- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz (inklusive), optional 2. Platz € 20.000

Lage & Anbindung

- S-Bahn Hadersdorf & Weidlingau: ca. 500–600 m
- Bus 50A, Bahnhof Hütteldorf (U4, S50) in wenigen Minuten
- Auhofcenter mit Shops, Kino, Ärzten etc. fußläufig erreichbar

Fazit

Moderne Gartenwohnung in einzigartiger Grünruhelage – ideal für Paare oder Familien, die Natur, Sonne und Stadtnähe verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <5.500m
 Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
 Bank <500m
 Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap