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



Wohnzimmer

Objektnummer: 95289

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: Terrassen: Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten: Sonstige Kosten:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1140 Wien

2008 Gepflegt Neubau 125,00 m<sup>2</sup>

4 2 1

254,38 m<sup>2</sup> 3,03 m<sup>2</sup>

B 39,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,90

840.000,00 € 322,70 €

60,82 € 514,80 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH





























# **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 m<sup>2</sup> + 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