

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95289**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

BK+RL pro Garagenplatz € 56,60/Monat

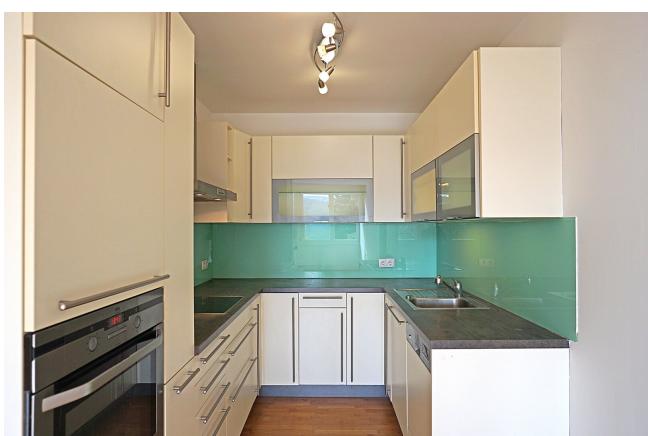
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



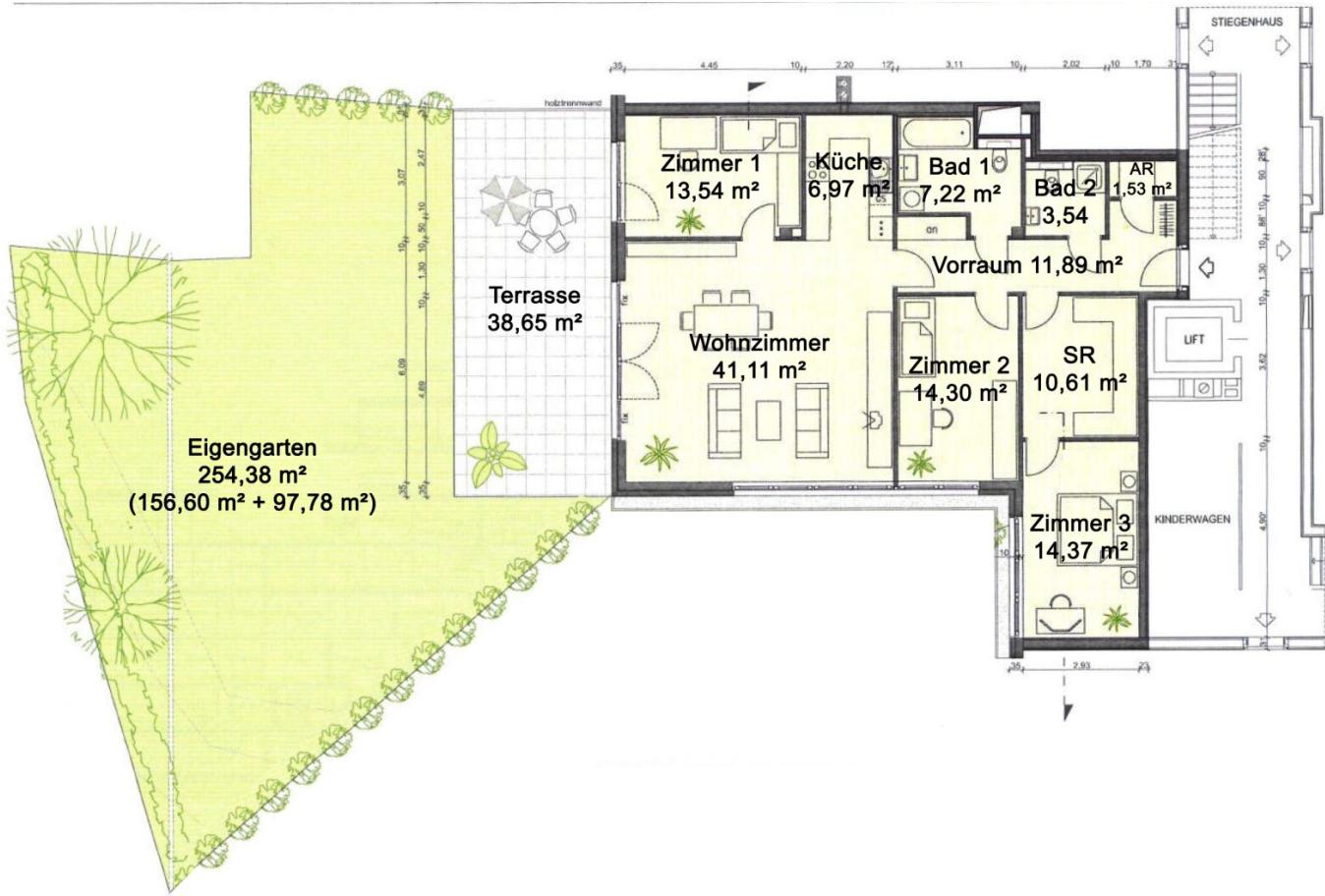












# Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>
- 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