

Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung im Niedrigenergiehaus - Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens



Terrasse und Eigengarten

Objektnummer: 95317

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Untertullnerbach
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	61,00 m ²
Keller:	5,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	362,45 €
Sonstige Kosten:	183,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

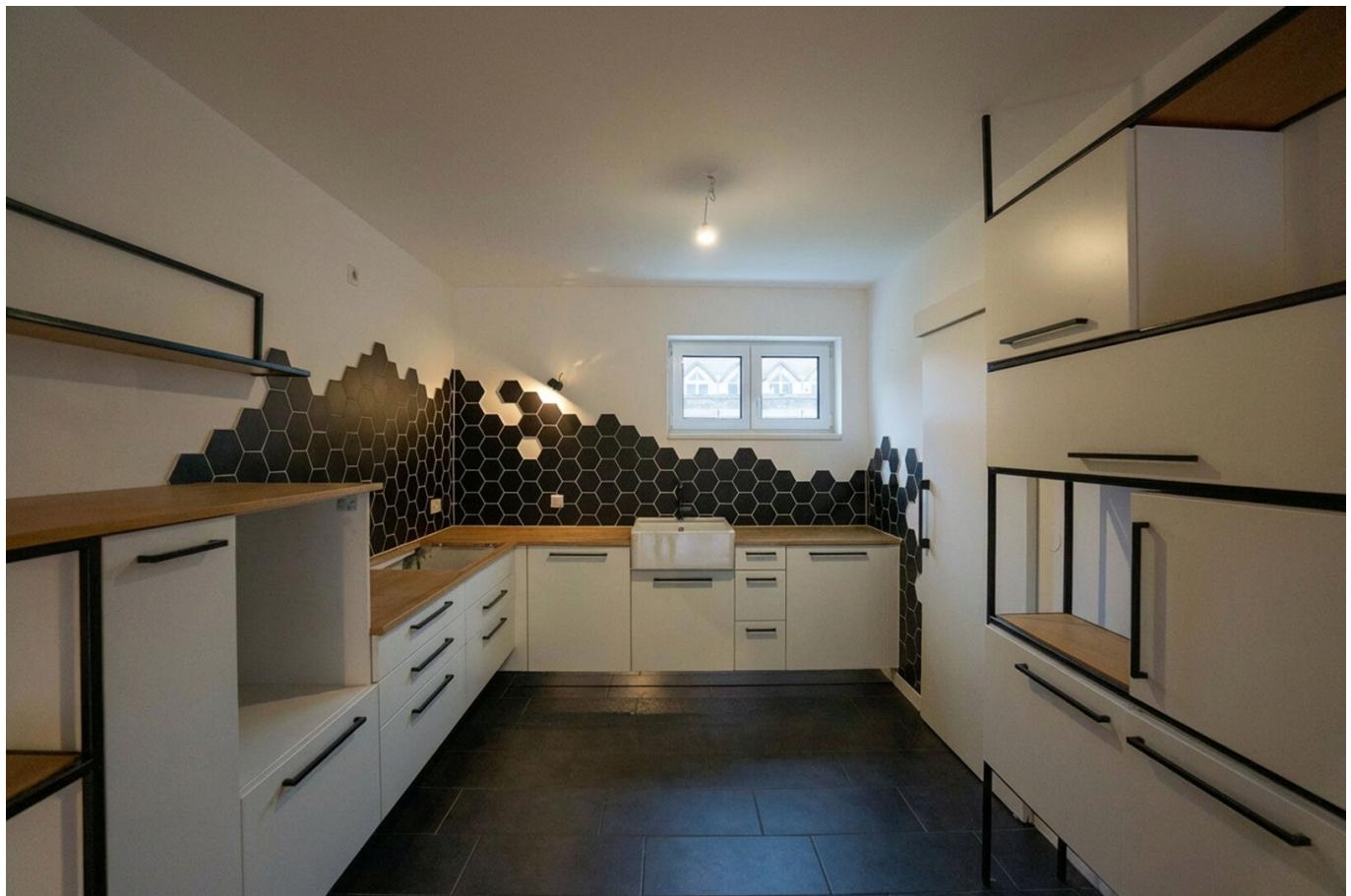
Ihr Ansprechpartner

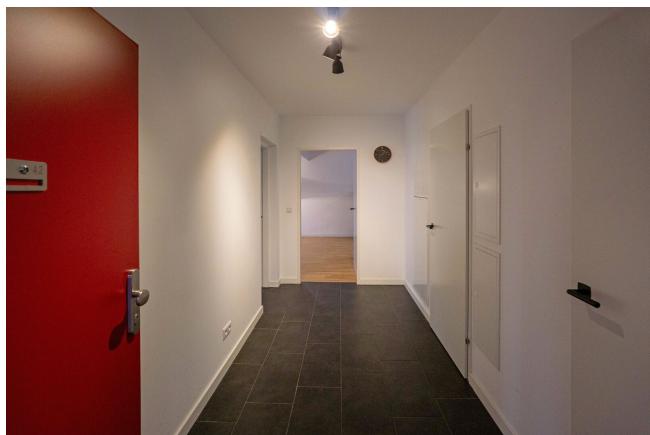


?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 95 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Eigengarten** in einem **2019 errichteten Niedrigenergiehaus** in Ziegelmassivbauweise. Die **südostseitige Ausrichtung** der Wohnräume sorgt für helle, sonnige Räume und hohe Wohnqualität.

Highlights

- Wohnfläche ca. **95 m²**
- **3 Zimmer**, EG
- **Eigengarten ca. 61 m²**, hofseitig
- **Terrasse ca. 24 m²**, mit Wasseranschluss, teilw. überdacht
- **2 Tiefgaragenplätze nebeneinander** (Nr. 38 & 39, mit Steckdose)
- **Kellerabteil ca. 5,6 m²** (mit Steckdose)
- **Wohnbauförderung ca. € 28.000,-- übernehmbar** (preisreduzierend)

Ausstattung

- Niedrigenergiehaus, Baujahr 2019
- Ziegelmassivbau
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (tw. versperrbar, Insektenschutz)
- Elektrische Außenrollläden
- Fußbodenheizung (Pellets Zentralheizung)
- Solaranlage für Warmwasser, Gasheizung als Backup
- Eiche-Parkett in Wohnräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen in Vorräum, Küche, Bad & WC

Raumaufteilung

- Zentraler Vorräum
- Wohnküche + 2 Zimmer **südostseitig zum Garten**
- Bad, WC & Küche **nordwestseitig zur Straße**

Lage

- **3 Min. zu Fuß** zur Bahnstation Untertullnerbach (S-Bahn Wien)
- Supermarkt **5 Gehminuten**
- Wienerwaldsee ca. **800 m**
- Kletterpark Purkersdorf ca. **450 m**
- Wiener Stadtgrenze ca. **7 Autominuten**

Ruhige Gartenwohnung mit perfekter Anbindung & hoher Wohnqualität vor den Toren Wiens.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
U-Bahn <10.000m
Straßenbahn <10.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap