

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



Terrasse und Eigengarten

**Objektnummer: 95317**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH



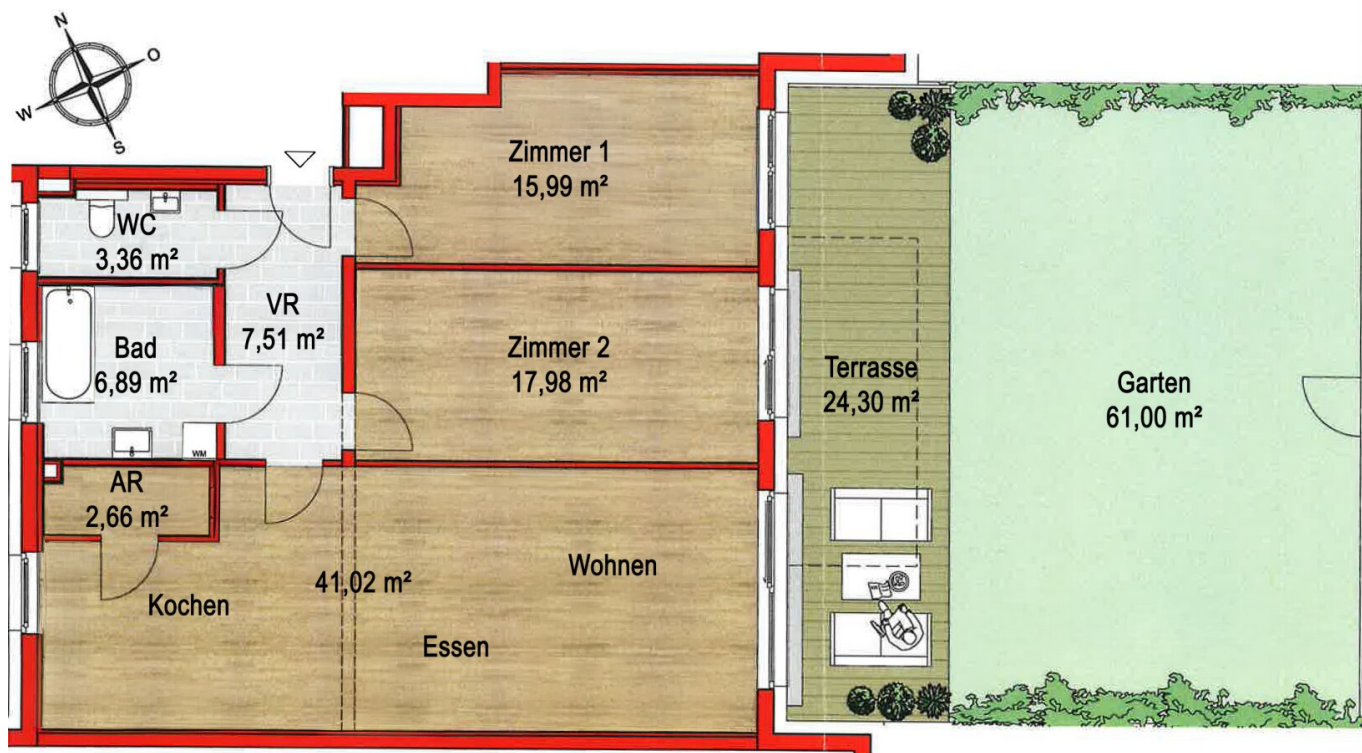












Grundriss

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**, EG
- **Eigengarten ca. 61 m<sup>2</sup>**, hofseitig
- **Terrasse ca. 24 m<sup>2</sup>**, mit Wasseranschluss, teilw. überdacht
- **2 Tiefgaragenplätze nebeneinander** (Nr. 38 & 39, mit Steckdose)
- **Kellerabteil ca. 5,6 m<sup>2</sup>** (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 Vorraum, Küche, Bad & WC



## Raumaufteilung

- Zentraler Vorraum
- 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