

**Erstbezug nach Sanierung! Ruhige Garconniere in
verkehrsgünstiger Lage im Grünen**



Hausansicht

Objektnummer: 95357

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	168,60 €
Sonstige Kosten:	77,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

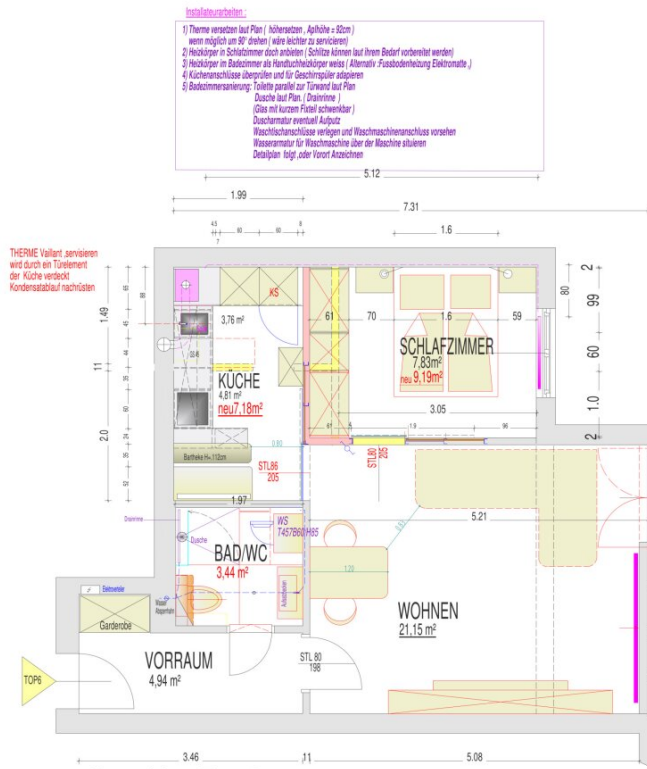
T ?+43 1 577 44 34



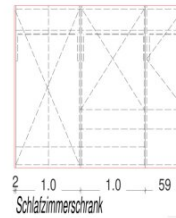




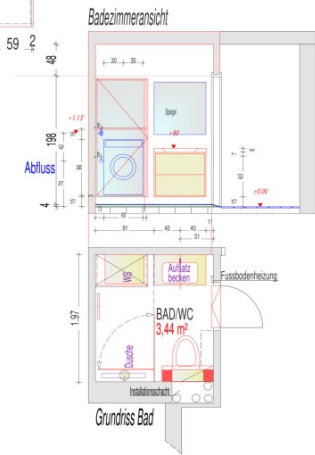




Grundriss Top 6



VORRAUM	4.94 m²
BAD/WC	3.44 m²
WOHNEN	21.15 m²
KÜCHE	7.18 m²
SCHLAFEN	9.19 m²
WOHNFLÄCHE	45.90 m²



Objektbeschreibung

Die ca. 1983 errichtete, äußerst gepflegte Wohnhausanlage liegt am Fuße des Satzberges im 14. Bezirk. Durch ihre unmittelbare Nähe zur Paradieswiese, zum Dehne-Park und zum Freizeit- und Erholungsgebiet Steinhofgründe gewinnt diese Wohngegend noch zusätzlich an Attraktivität.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der Busstation (Autobuslinie 47B/Haltestelle Rosentalgasse) ums Eck gegeben. Die Straßenbahnlinie 49 und auch der Bahnhof Hütteldorf (U4, Schnellbahnen) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Über den Flötzersteig gelangt man direkt und schnell mit dem Auto in die Wiener Innenstadt.

Vielfältige Infrastruktureinrichtungen wie Supermärkte, Bank, Apotheke und ein Ärztezentrum auf der Linzer Straße sowie das Nahversorgungszentrum Bergmillergasse sind zu Fuß erreichbar, zahlreiche Shoppingmöglichkeiten bietet das nahe gelegene Auhofcenter. Der Wochenmarkt im Fuhrmannhaus bietet regionales Obst und Gemüse zum Kauf.

Die südöstlich ausgerichtete Wohnung kann von der Dehnegasse kommend, wo sich auch Parkmöglichkeiten bieten, über die Garage direkt mit dem Lift erreicht werden.

Eine umfangreiche Sanierung erfolgte 2026, dabei wurde die Elektrik erneuert, die Heizkörper getauscht und komplett ausgemalt. Im Bad mit WC, Walk-In-Dusche und Waschmaschinenanschluss sind moderne Steinfliessen verlegt, in der restlichen Wohnung befindet sich hochwertiger Eichenparkett im Landhausstil. Die Vorbereitungen für den Einbau einer Küche sind getroffen. Sowohl der Schlafbereich als auch der Wohnbereich mit französischem Fenster, ist extrem hell und freundlich, der Blick in die grüne Umgebung und das kleine, idyllische Bächlein entlang der Dehnegasse ist traumhaft.

Den künftigen Wohnungseigentümern stehen ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielfeld, ein Fahrradabstellraum sowie ein Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Bei Bedarf kann die Waschküche samt Miele Waschmaschine und Trockner mitbenutzt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap