

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ruhelage | Nähe Auhof Center**



Wohnzimmer mit Balkon

**Objektnummer: 1575/1085**  
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1963                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 47,15 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 7,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 218.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 178,10 €             |
| <b>USt.:</b>             | 17,81 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien

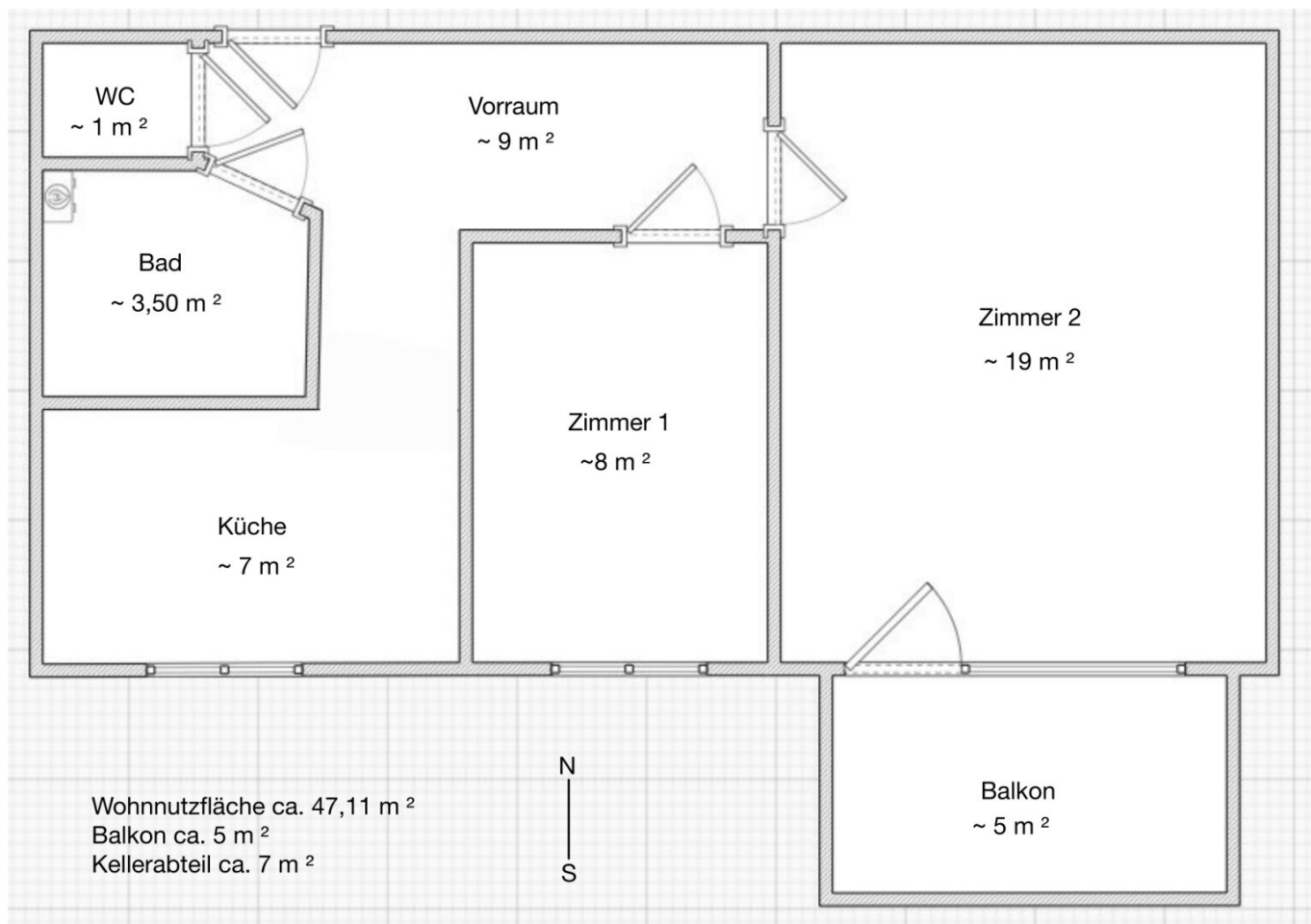












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **gut geschnittene helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock** (ohne Lift) in ruhiger Grünlage – und dennoch nur 5 Gehminuten vom Auhof Center entfernt.

Die Wohnung verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne, wo Sie bei Vogelgezwitscher entspannen können. Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie in das Schlafzimmer sowie in die separate Küche mit maßgefertigter Einbauküche von Peter Max. Eine Theke mit zwei Hockern bietet den perfekten Platz für einen Frühstückskaffee mit Blick ins Grüne. Das Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls mit Möbeln von Peter Max ausgestattet. Die separate, zentral begehbare Toilette rundet das Raumangebot ab. Zudem ist der Wohnung ein ca. **7 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** mit viel Stauraum zugehörig.

Der derzeitige Eigentümer hat die Wohnung stets sehr gut gepflegt. Sie befindet sich in **gepflegtem Zustand** und ist **sofort einzugsbereit**.

**Das in den Jahren 1960–1964 errichtete Haus** präsentiert sich in **sehr gutem Erhaltungszustand**: Das Dach wurde 2018 saniert, und auch die Fenster wurden bereits erneuert. Der Rücklagenstand beträgt aktuell ca. 105.000 €.

**Schön grün, ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen!**

**Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt.** Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar: die **Buslinien 50A und 50B** mit Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf sowie die **S-Bahn-Station Wien Weidlingau (S50, REX51)** mit direkter Anbindung Richtung Westbahnhof. Auch die **A1 Westautobahn** ist schnell erreichbar.

**Das Auhofcenter liegt nur ca. 5 Gehminuten** entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Freizeit- und Entertainmentangebot inklusive Kino und Gastronomie.

Wer dem Trubel der Stadt entgehen möchte, wird hier fündig: In nur **fünf Gehminuten** erreichen Sie den **Wienerwald mit seinen zahlreichen Spazier- und Wanderwegen**. Auch der **Eingang zum Lainzer Tiergarten** beim Pulverstampftor ist in nur etwa **zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichbar** und bietet vielfältige Möglichkeiten zur **Erholung in der Natur**.

Gerne laden wir Sie ein, sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
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