

**Ruhiges Eigenheim mit Garten und sonniger Terrasse –  
Top Anbindung Nähe Auhofcenter!**



Hausansicht gartenseitig

**Objektnummer: 95372**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	46,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	183,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



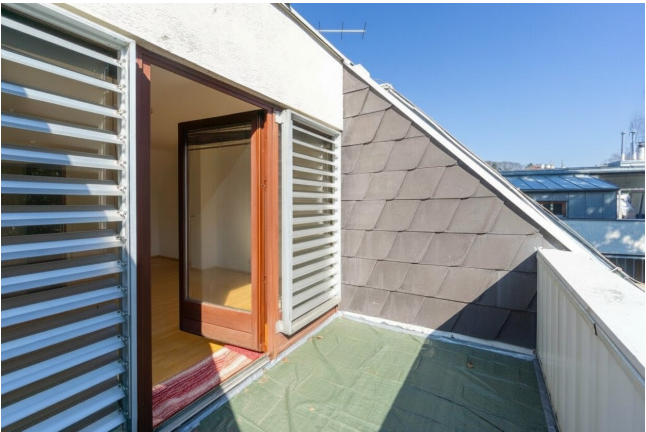
**Verde Lenz**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

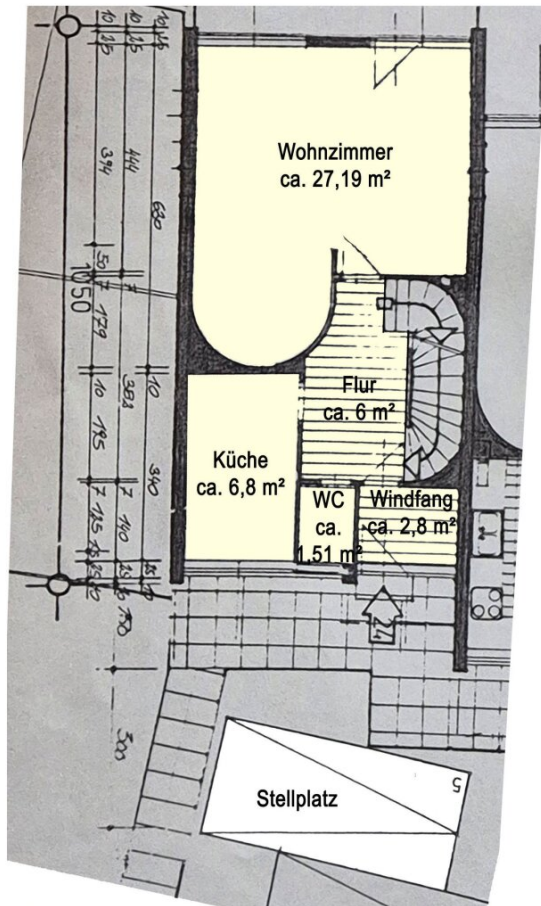




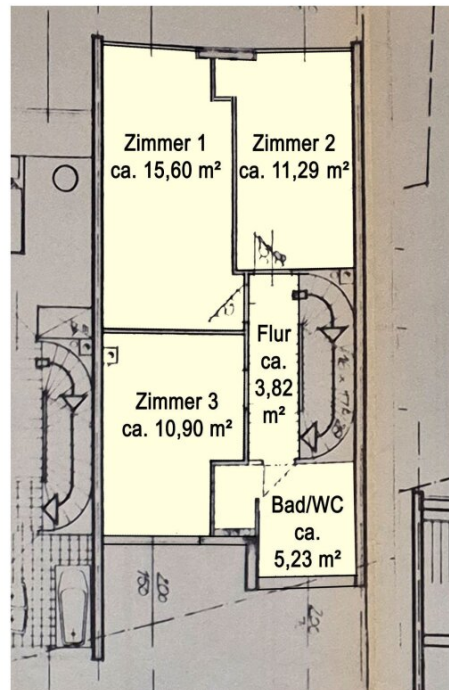




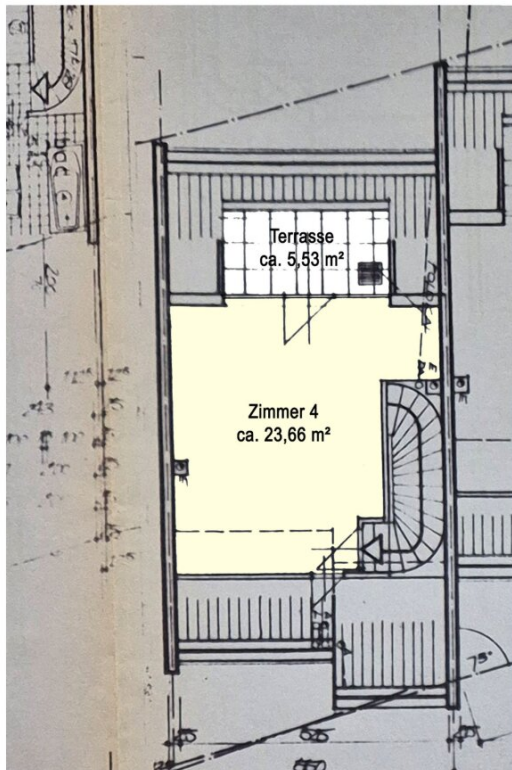
## Erdgeschoß



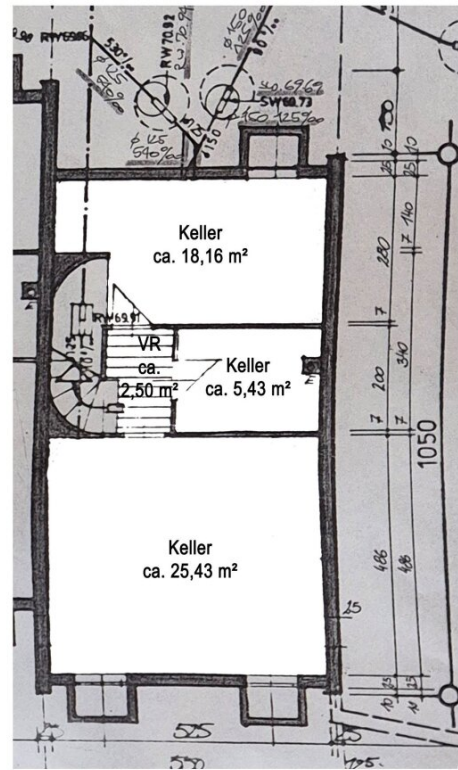
## 1. Stock



## Dachgeschoß



## Keller



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage bietet über mehrere Ebenen viel Platz für Familien. Besonders attraktiv sind der gepflegte Garten sowie die sonnige Südost-Terrasse im Dachgeschoß. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Anbindung – die Bahnstation ist nur etwa vier Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Im Erdgeschoß gelangt man über einen Windfang in den zentralen Flur. Hier befinden sich ein separates WC, die derzeit uneingerichtete Küche – ideal zur individuellen Gestaltung – sowie das großzügige Wohnzimmer. Eine Durchreiche verbindet Küche und Wohnbereich und sorgt für eine offene Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den hellen Wintergarten und weiter in den Garten, der zusätzlich über ein eigenes Gartentor zugänglich ist.

Im Obergeschoß stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, zwei davon mit Blick in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche, Bidet und WC.

Das Dachgeschoß bietet ein weiteres Zimmer mit direktem Ausgang auf die sonnige Südost-Terrasse mit Blick ins Grüne. Zusätzlich befindet sich hier ein praktischer Dachbodenraum als Abstellfläche.

Der Keller umfasst einen Vorraum, zwei Kellerräume sowie einen Heizraum und bietet damit zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobby oder Haustechnik. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für komfortables Parken.

Die Schnellbahnhaltestelle Wien-Weidlingau (S50) sowie ein Kindergarten sind nur etwa 400 m entfernt. Schulen sind sowohl fußläufig als auch mit der S-Bahn schnell erreichbar. Das nahegelegene Auhof Center bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap