Entzückende Dachterrassenwohnung mit Blick auf den Wienerwaldsee



Wohnzimmer mit zwei Balkonen

Objektnummer: 95386

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	5,39 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	175,97 €
Sonstige Kosten:	82,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

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











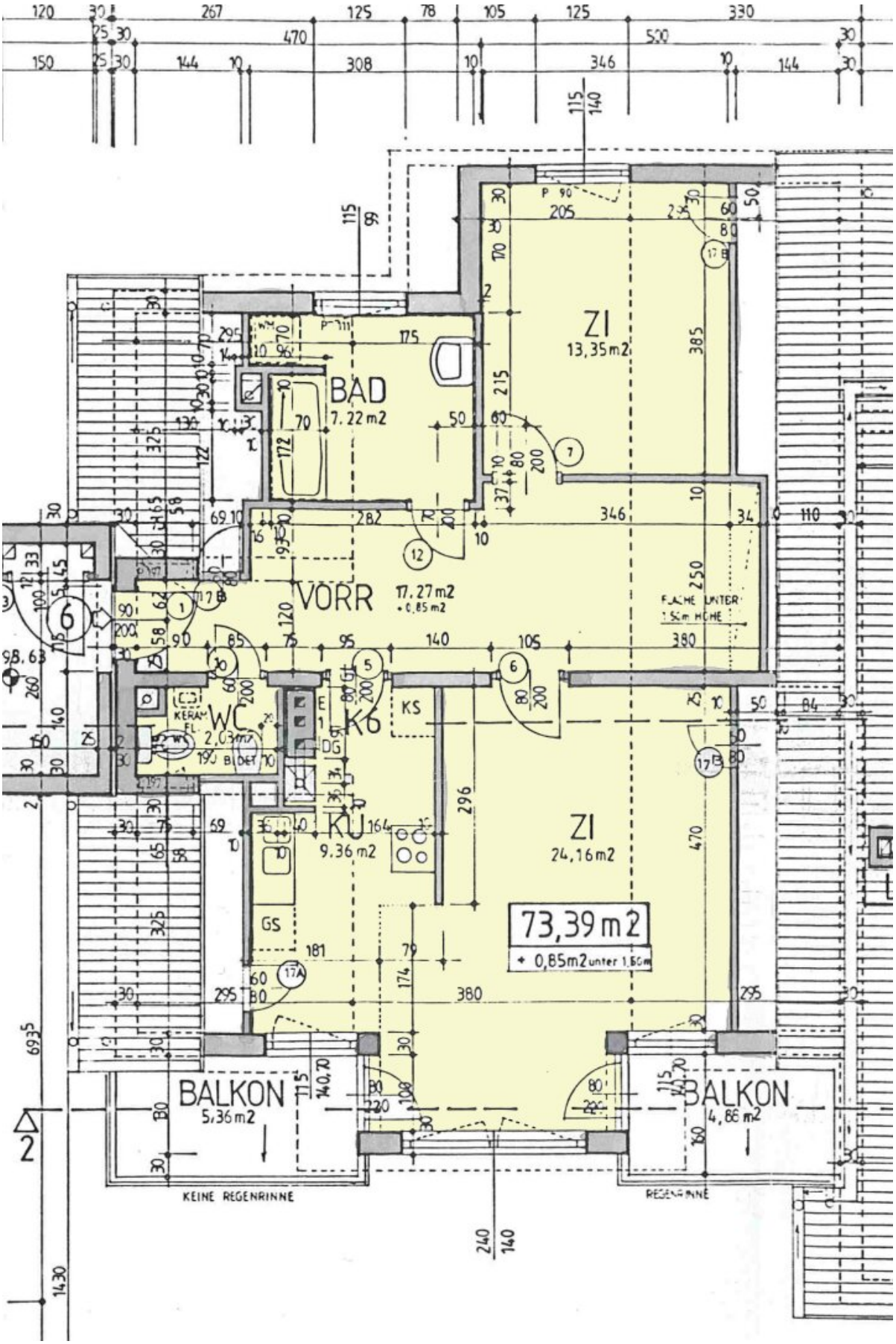











ZI
13,35m2
BAD
7.22m2
VORR
17.27m2
+0.85m2
WC
2,03m2
KS
K6
KU
9.36m2
ZI
24,16m2
73,39m2
+ 0,85m2 unter 1,50m
GS
BALKON
5,36m2
BALKON
4,86m2
KEINE REGENRINNE
REGENRINNE

Objektbeschreibung

Diese entzückende Wohnanlage liegt in einer besonders begehrten Lage am westlichen Stadtrand von Wien und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung an die Stadt. Eingebettet in die Hügellandschaft des Wienerwaldes bietet die Umgebung hohe Lebensqualität, Ruhe und vielfältige Erholungsmöglichkeiten, wobei der nahe Wienerwaldsee zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Die rund 73 m² große Dachgeschoßwohnung verfügt über einen geräumigen Vorraum, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine Küche mit Einbaugeräten sowie ein nordseitiges Schlafzimmer. Herzstück ist der helle, über 24 m² große Wohnbereich mit Zugang zu zwei südöstlich ausgerichteten Balkonen, die viel Sonnenlicht und einen schönen Blick ins Grüne bis zum Wienerwaldsee bieten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und ein PKW-Stellplatz. Ein großer Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Banken und Poststellen in Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf bestens gewährleistet. Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot direkt vor Ort und in der Umgebung, während auch die medizinische Versorgung gesichert ist.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahe Westautobahn (A1) sowie die Bahnverbindung ab Tullnerbach-Pressbaum ist Wien schnell erreichbar, ergänzt durch regionale Busverbindungen direkt vor der Wohnanlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap