

## Ihr grünes Zuhause in Wien-Simmering – Wohlfühlen in der Gartensiedlung Neugebäude



Hausansicht

**Objektnummer: 95431**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	79,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vereinsbeitrag und -Betriebskosten: dzt. jährlich € 385,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

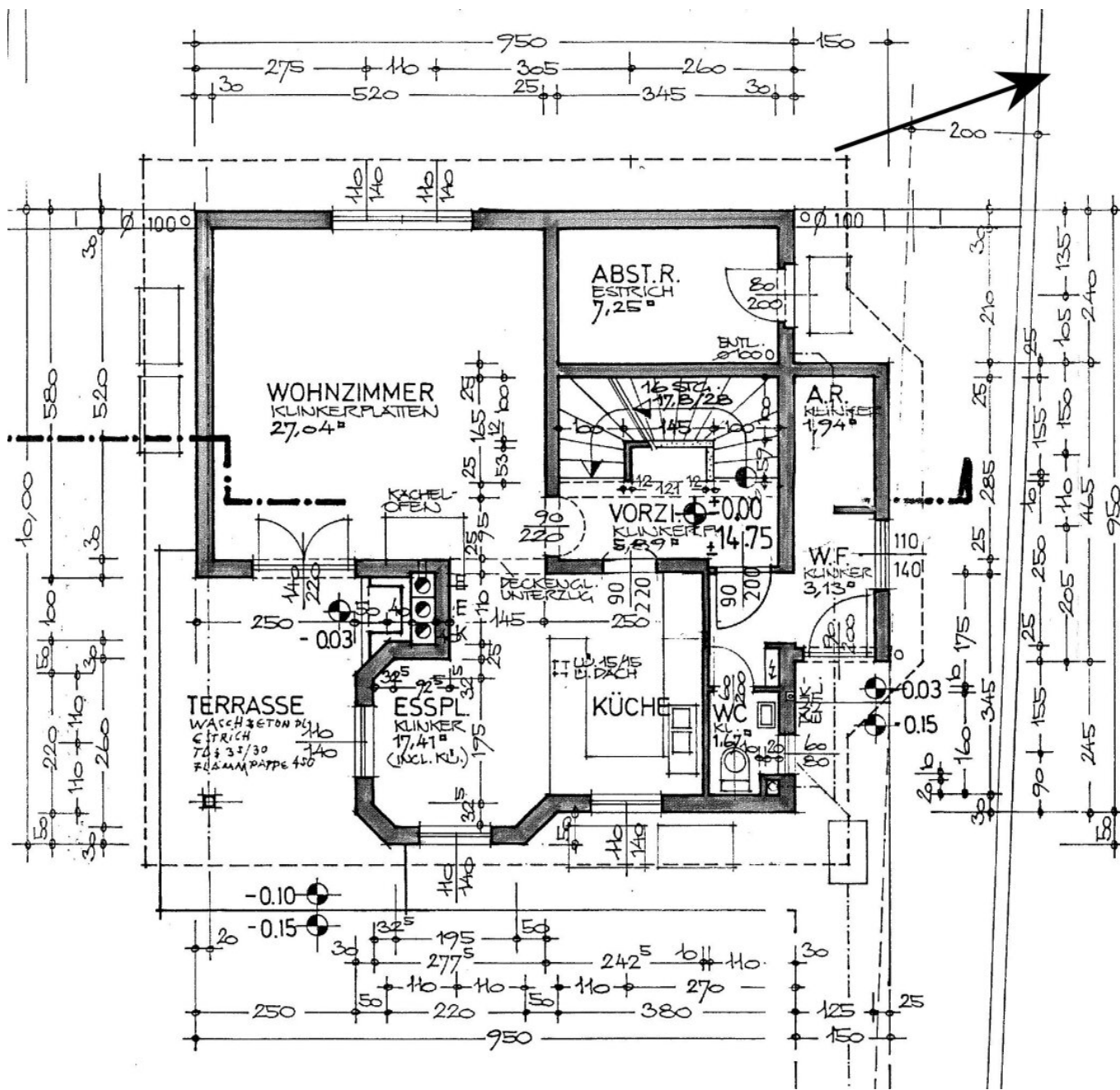


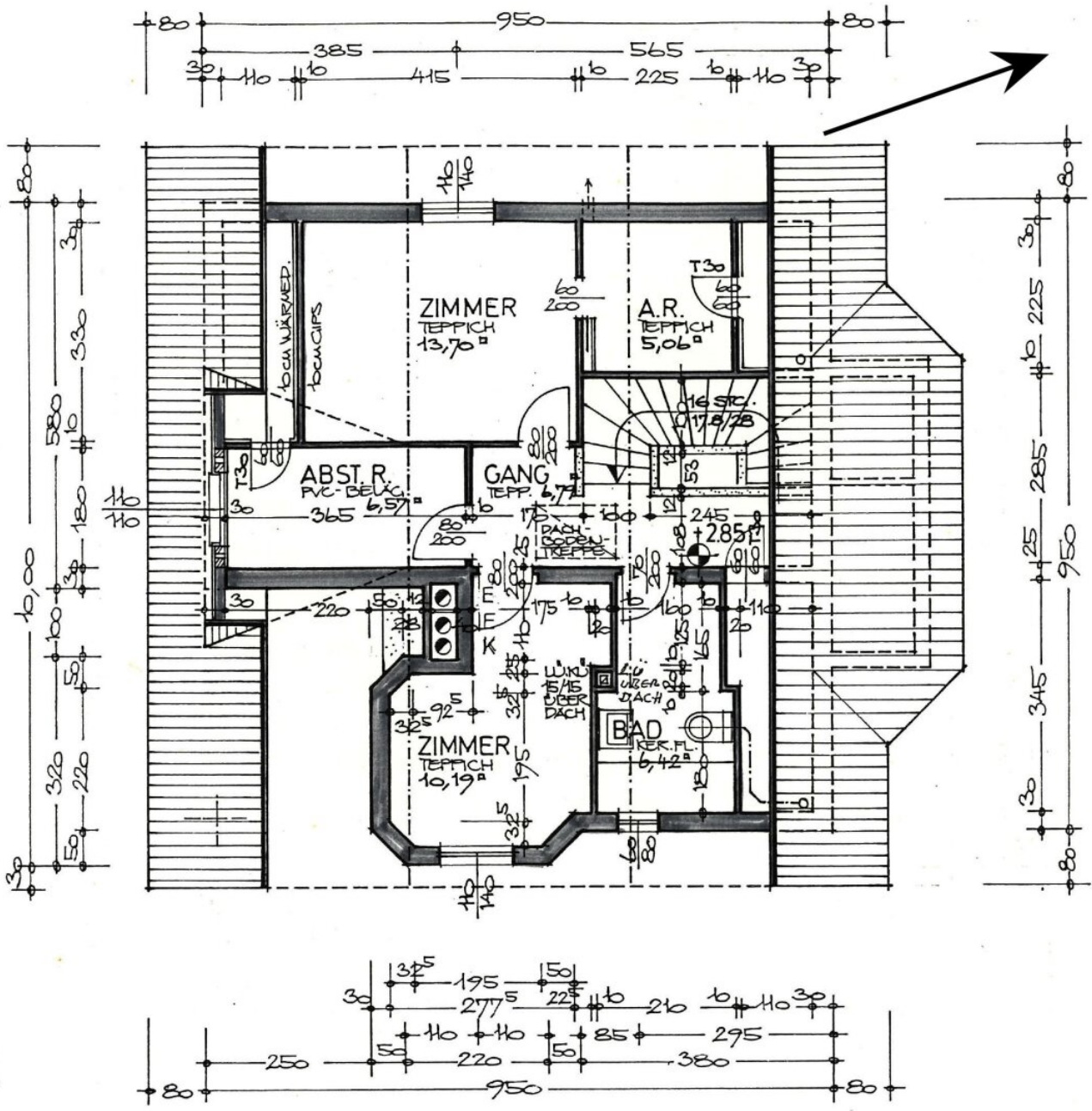


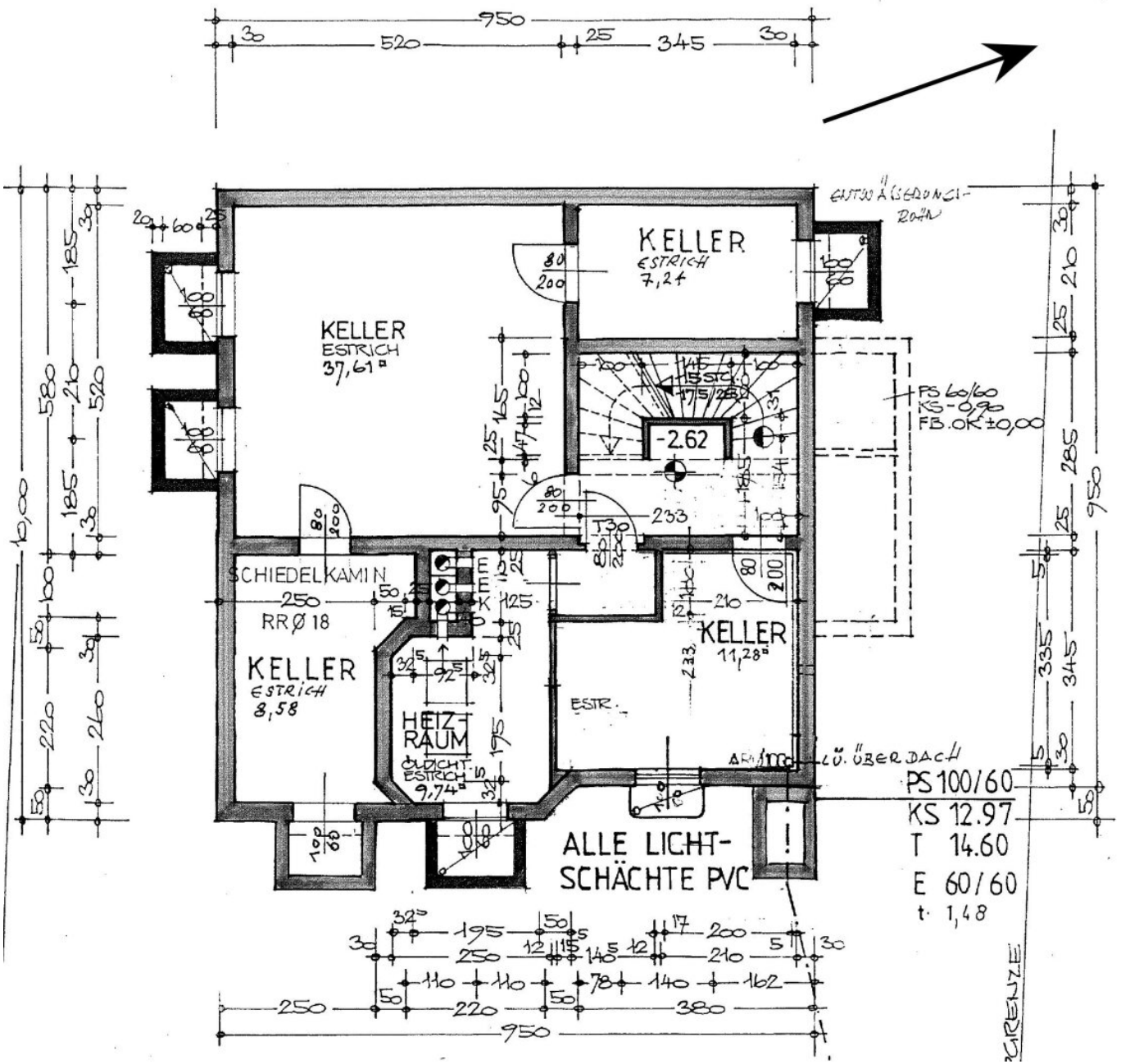












KARENZE

## Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf Eigengrund in der beliebten Gartensiedlung Neugebäude. Die ruhige Lage zwischen Schloss Neugebäude und Simmeringer Hauptstraße verbindet naturnahes Wohnen mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Wiener Innenstadt.

Das 1987 in Massivbauweise errichtete Haus bietet rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einen Vollkeller mit knapp 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Herzstück des Erdgeschoßes ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kaminofen und direktem Ausgang auf die überdachte Terrasse. Im Obergeschoß stehen zwei Zimmer, ein Schrankraum, ein Abstellraum sowie ein modernisiertes Badezimmer zur Verfügung. Das größere Schlafzimmer verfügt über eine Klimaanlage. Zusätzlichen Stauraum findet man auf dem Dachboden, der vom Vorzimmer aus über eine Ausziehleiter erreichbar ist.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll gestaltete Garten mit beeindruckender Schwarzkiefer, hochwertigem Kunstrasen, blühenden Kletterrosen und viel Privatsphäre. Eine neue Gerätehütte, ein praktischer Garten-Arbeitsraum sowie die Möglichkeit, direkt bis zum Haus zuzufahren, runden das attraktive Gesamtbild ab.

Mehrfach isolierverglaste Holzfenster mit Außenjalousien, SAT-Anlage sowie eine moderne Gas-Brennwertheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die gepflegte Infrastruktur der Gartensiedlung mit Wegen, Vereinshaus und Gemeinschaftseinrichtungen trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Eine ideale Immobilie für Familien, Paare oder alle, die die Vorzüge eines Hauses im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Stadt verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap