

## **Wohnen im Grünen in Hadersdorf, gepaart mit den Vorzügen der Großstadt!**



Essbereich Richtung Küche

**Objektnummer: 95450**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,70 €
<b>Heizkosten:</b>	74,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	384,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

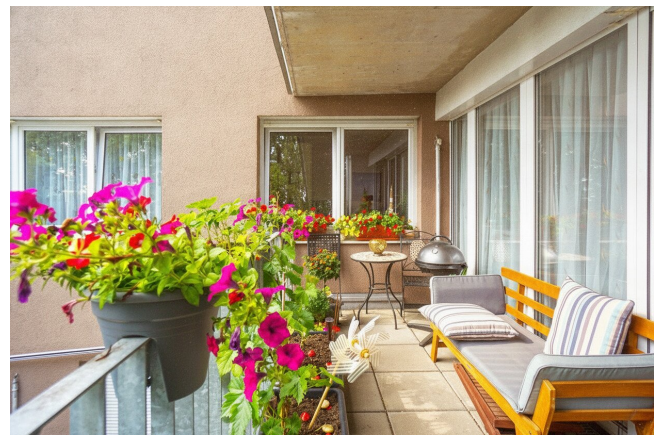
## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

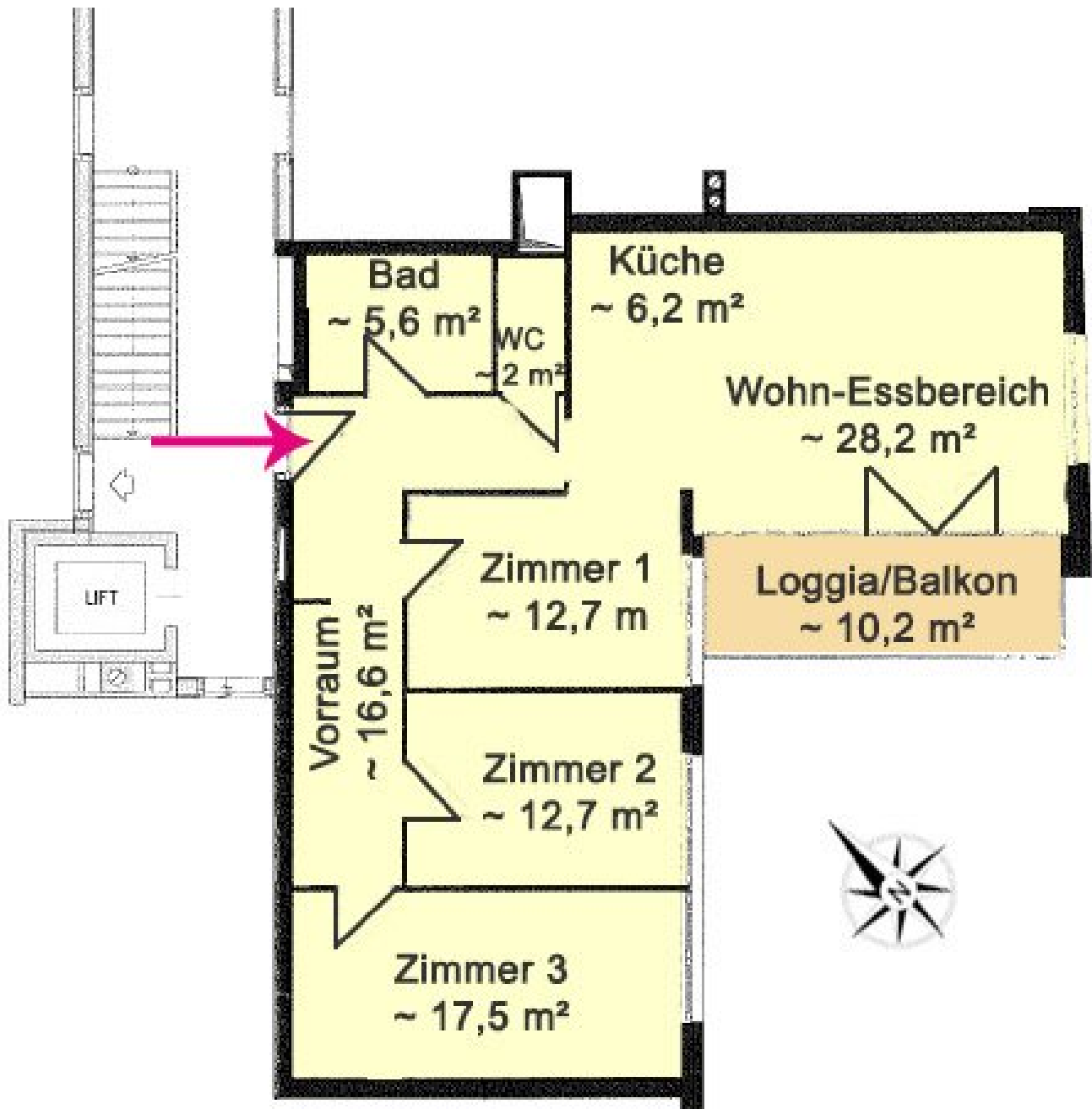
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH











## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine ruhige Sackgasse mit ausschließlichem Anrainerverkehr, direkt am Loudon'schen Wald befindet sich diese außergewöhnliche Wohnhausanlage, erbaut im Jahre 2008, auf einem herrlichen Parkgrundstück mit altem Baumbestand. Die gesamte, familienfreundliche Niedrigenergie-Anlage präsentiert sich in gepflegtem, hochwertigem Zustand mit moderner Haustechnik.

Ruhig gelegen, mit sonniger Südwestausrichtung, Traumblick über das Wiental bis zum Lainzer Tiergarten und direktem Zugang zum Wienerwald bietet die Wohnung absolutes, naturnahes Wohlfühlfeeling.

Vom zentralen Vorraum ausgehend bietet die sehr gepflegte, moderne Wohnung ein Bad mit Wanne, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC. Besonders hell und freundlich ist die moderne, offene Tischlerküche mit Marken-Einbaugeräten, der Essbereich und das Wohnzimmer mit Ausgang auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon. Ein Zimmer, das derzeit als Büro genützt wird, sowie zwei weitere Zimmer mit wunderschönem Blick ins Grüne komplettieren das Raumangebot.

Für alle Bewohner stehen Fahrradabstellraum, Trockenraum und Kinderwagenabstellbereich zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt mittels Haus-Zentralheizung. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz gehören zur Wohnung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten findet man nur wenige Gehminuten entfernt. Die S-Bahn-Stationen Weidlingau und Hadersdorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie ein Autobus Richtung Hütteldorf und Mauerbach. In Hütteldorf ist man in fünf Minuten, in einer Viertelstunde am Westbahnhof – ideal für Berufspendler oder Stadtliebhaber. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus bietet das nahegelegene Auhofcenter – nur 550 Meter entfernt – eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztezentrum, Apotheke und Unterhaltung, darunter ein Kino.

Auch sportlich und kulturell hat die Umgebung viel zu bieten. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen den nahegelegenen Wienerwald und laden zu ausgedehnten Ausflügen ein. Der Lainzer Tiergarten, das Naturjuwel Wiens, ist fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. Kulturliebhaber schätzen die Nähe zu Schloss Laudon, das regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen beherbergt, oder machen einen Ausflug zum historischen Zentrum von Purkersdorf, sehr gerne zum freitäglichen Wochenmarkt.

Ein schlichtweg unbeschreibliches Idyll mitten in der Großstadt, das man einfach selbst sehen muss!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
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