

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung unweit Auhofcenter mit 95 m² Eigengarten, Wellnessbereich & Top-Anbindung



Objektnummer: 95481

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	94,57 m ²
Keller:	2,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	191,10 €
Sonstige Kosten:	68,25 €
Infos zu Preis:	

Der KFZ-Stellplatz NR. 9 in der Tiefgarage ist um € 30.000,-- zusätzlich zu erwerben!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

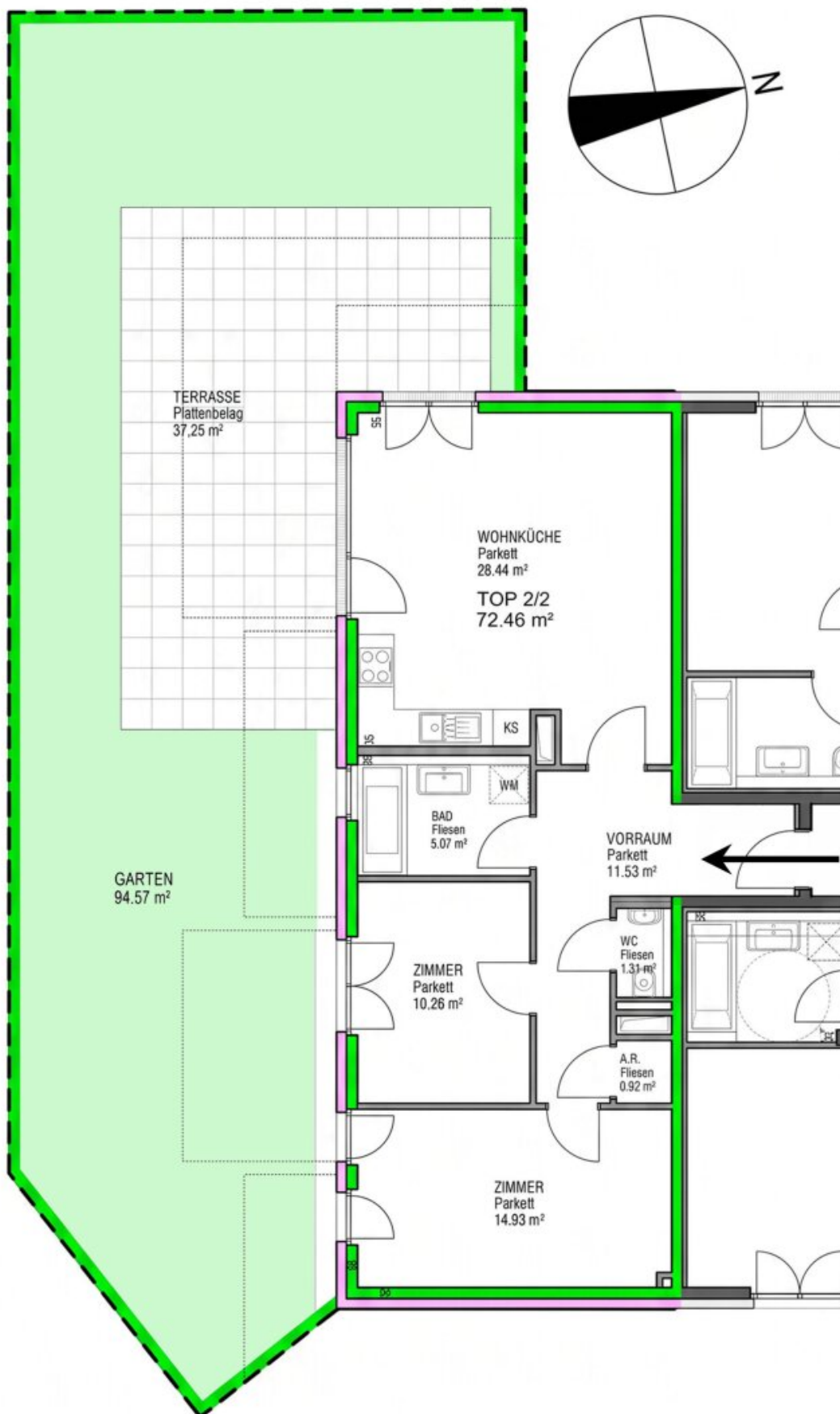


Maximilian Cypris









Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einer 2023 errichteten Wohnanlage vereint modernes Wohnen, nachhaltige Energietechnik und eine ausgezeichnete Lage am Wiener Stadtrand. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-Essbereich mit exklusiver Einbauküche und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse sowie zum ca. **95m² großen Eigengarten** – ideal zum Entspannen, Spielen oder Genießen.

Die Ausstattung überzeugt mit Eichenparkett, Feinsteinzeugfliesen, Fußbodenheizung und -kühlung über Wärmepumpe, dreifach verglasten Schallschutzfenstern mit elektrischen Rollläden sowie einer hochwertigen Küche mit Bosch- und Liebherr-Geräten. Badezimmer und separates WC sind mit Qualitätsprodukten von Hansgrohe, Vigour und Laufen ausgestattet, die Sicherheitstür (WK3) sorgt für zusätzlichen Schutz.

Den Bewohnern stehen zahlreiche Annehmlichkeiten zur Verfügung: **Fitnessraum, Sauna, Lift, Tiefgarage, Keller, Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Magenta-Glasfaseranschluss**. Dank energieeffizienter Bauweise und Photovoltaikanlage profitieren Sie zudem von niedrigen Betriebskosten.

Die Lage bietet beste Lebensqualität: Bus und S-Bahn (S50) sind bequem zu Fuß erreichbar, das Auhof Center mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztezentrum und Kino befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Schulen, Freibad und Nahversorger liegen ebenso in unmittelbarer Umgebung. Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre und lädt zu Spaziergängen, Laufrunden oder Mountainbike-Touren ein.

Highlights

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Baujahr 2023)
- Ca. **95 m² Eigengarten** mit Terrasse
- Hochwertige Einbauküche mit Bosch- und Liebherr-Geräten
- Fußbodenheizung und -kühlung über Wärmepumpe
- Eichenparkett & Feinsteinzeugfliesen
- 3-fach Schallschutzverglasung mit elektrischen Rollläden
- Wellnessbereich mit Fitnessraum und Sauna
- Barrierefrei mit Lift

- Tiefgarage (der Stellplatz ist zusätzlich zu erwerben), Keller und Fahrradraum
- Energieeffiziente Bauweise mit Photovoltaik
- Top-Anbindung: S50, Bus, A1
- Wienerwald und Auhof Center in Gehweite

Ein modernes Zuhause mit großzügigem Garten, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt genießen möchten.

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 <2.500m
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