

Wohnen im 13. Bezirk – Praktisch geschnittenes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlung



Hausansicht Südost

Objektnummer: 95489

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilien Treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

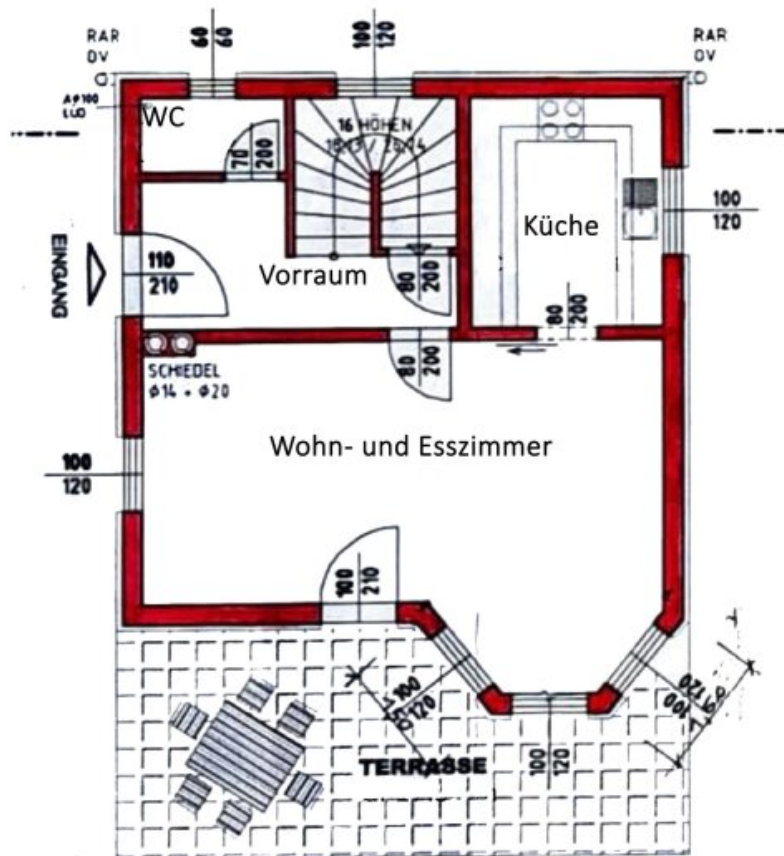
H +43 664 840 7980



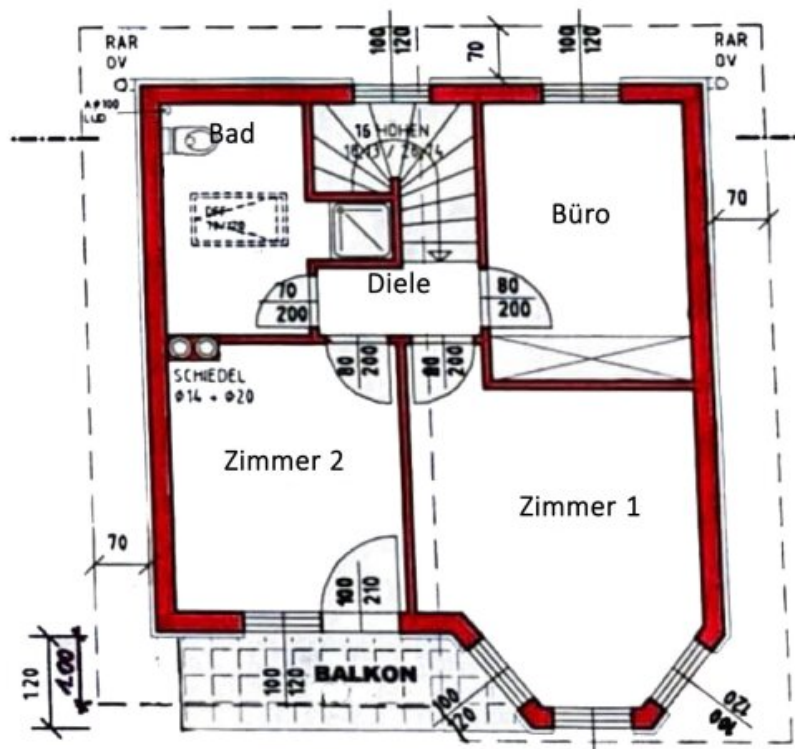




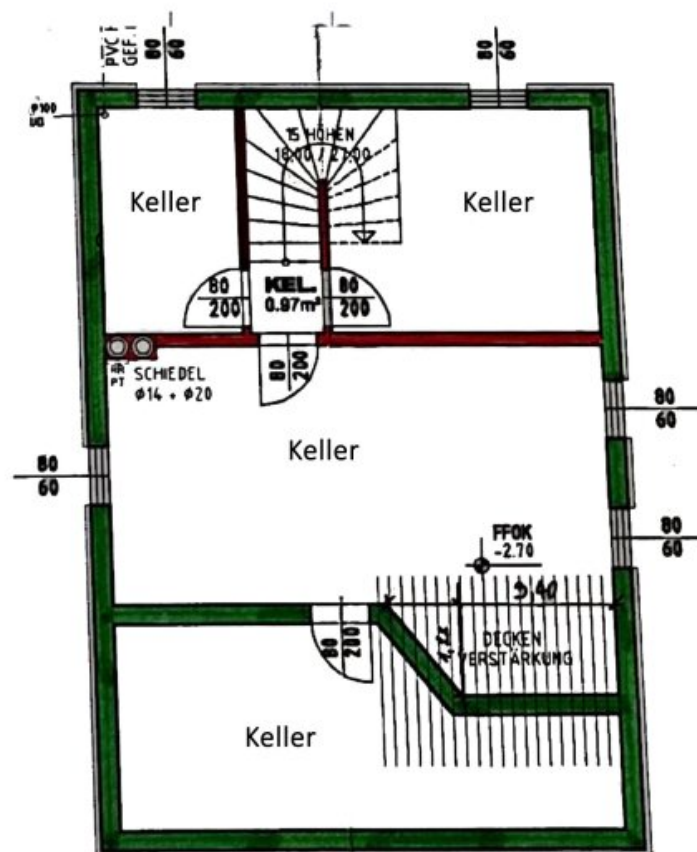




Erdgeschoß



Dachgeschoß



Keller

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnsiedlung des begehrten 13. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieses gepflegte, 2003 fertiggestellte Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und sonnigem Garten.

Das Erdgeschoß bietet einen Vorraum, ein separates WC, ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Südostterrasse und zum Garten sowie eine separate Küche mit Einbaugeräten. Im Dachgeschoß stehen ein Büro und zwei weitere Zimmer mit Balkonzugang sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung.

Das Kellergeschoß umfasst vier vielseitig nutzbare Räume, darunter ein Kellerstüberl mit Holzofenkamin. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine 2018 erneuerte Gasheizung. Ergänzend ist ein neuwertiger, 2024 installierter Holzofenkamin in das zentrale Heizsystem eingebunden und kann Fußbodenheizung und Radiatoren versorgen. Das Erdgeschoß verfügt vollständig über Fußbodenheizung, ebenso das Bad im Obergeschoß und das Kellerstüberl.

Der entzückende Garten mit Südostterrasse lädt zum Entspannen ein. Teilweise vorhandene Insektenschutzgitter erhöhen den Wohnkomfort.

Die attraktive Lage im 13. Bezirk verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap