

Moderne, neuwertige 2-Zimmerwohnung in begehrter Lage



Balkon

Objektnummer: 95549

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	144,20 €
Heizkosten:	81,20 €
Sonstige Kosten:	7,65 €
Provisionsangabe:	

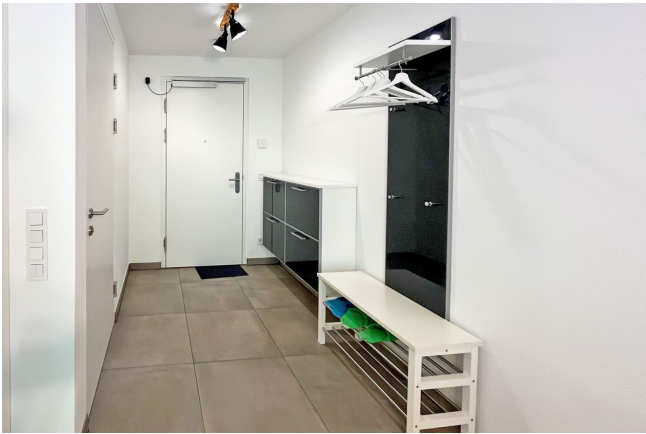
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

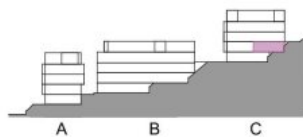
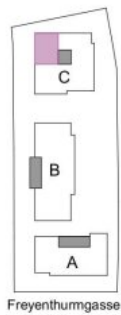
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6







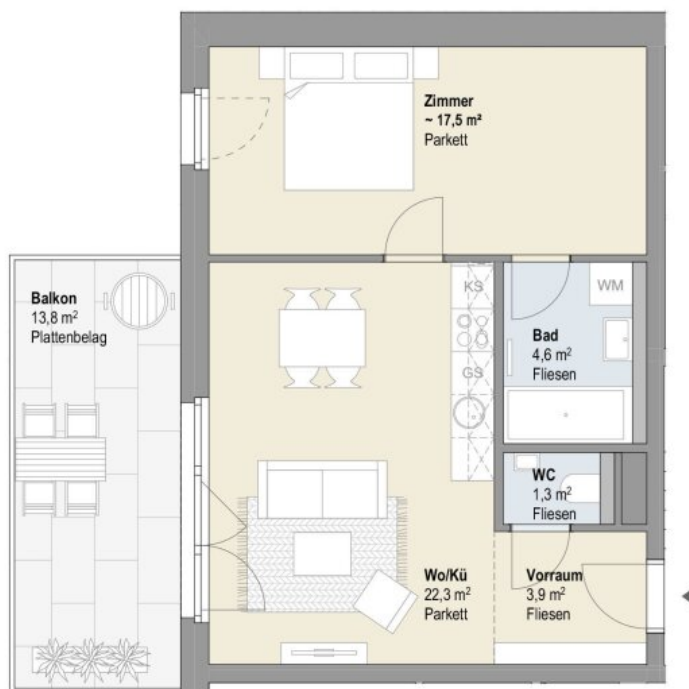




TOP 304 (2-Zi Whg)

- Haus C
- Geschoss 1.OG
- Wohnnutzfläche: 49,5 m²
- Balkon: 13,8 m²

- West Ausrichtung
- mit Balkon
- klarer Grundriss



Objektbeschreibung

Erst vor wenigen Jahren wurde die attraktive Wohnanlage mit insgesamt drei Wohnblöcken hochwertig errichtet. Unmittelbar südlich des Erholungsgebiets Paradies am Satzberg und nur einen kurzen Spaziergang vom Dehnepark entfernt verbinden sich die Annehmlichkeiten modernen, urbanen Wohnens mit den Vorzügen der umgebenden grünen Natur.

Ein barrierefreier Zugang zu gegenständlicher Wohnung im Wohnblock "C" ist über die Garage und die Personenlifte in Haus "A" und "B" möglich. Ein "sportlicher" Zugang kann über Stufen entlang der Wohnblöcke erfolgen. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage der Immobilie, die durch die rückversetzte Position abseits der Straße ein angenehmes und ungestörtes Wohnambiente bietet.

Bushaltestellen der Linien 52A, 52B, 43B und 47B liegen nicht einmal 200 Meter in beiden Richtungen entfernt, zur Station Satzberg der Straßenbahnlinie 49 auf der Linzer Straße kommt man nach 350 Metern. Zum Bahnhof Wien Hütteldorf mit U-Bahn- und S-Bahn-Anbindungen in sämtliche Richtungen gelangt man auch zu Fuß in nur einer Viertelstunde, schneller geht es mit der Buslinie 52A.

Als Einkaufsmöglichkeiten stehen zum Einen verschiedene Supermärkte und Geschäfte entlang der Linzer Straße und Bergmillergasse zur Verfügung, zum Anderen liegt das Auhofcenter mit seinem vielfältigen Shopping-, Gastro- und Unterhaltungsangebot nur wenige Autominuten entfernt.

Die im 1. Stock gelegene Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem hellen, freundlichen Wohnambiente. Sie gliedert sich in Vorraum, separates WC, Bad mit Wanne und eine über 22 m² große Wohnküche mit Ausgang auf den großzügigen, westseitigen Balkon. Die Küchenzeile ist mit hochwertigen Miele-Markengeräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Backrohr) ausgestattet. Vom Balkon aus genießen Sie einen schönen Ausblick auf die umliegende Umgebung. Das Schlafzimmer verfügt über ein französisches Fenster und bietet zudem einen direkten Zugang zum Badezimmer.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung, ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden. In den Wohnräumen sind hochwertige Parkettböden verlegt, Bad und WC sind verfliest.

Ein Keller ist der Wohnung zugeordnet, Allgemeinräume wie Kinder- und Fahrradabstellraum befinden sich im Haus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap