

## **Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten und KFZ-Stellplatz**



**Objektnummer: 2464/88**

**Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Draschestraße           |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien               |
| Baujahr:                      | 2015                    |
| Zustand:                      | Neuwertig               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 127,00 m²               |
| Nutzfläche:                   | 178,00 m²               |
| Zimmer:                       | 5,50                    |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 2                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Garten:                       | 40,00 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,40 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,54                |
| Kaufpreis:                    | 550.000,00 €            |
| Betriebskosten:               | 197,60 €                |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

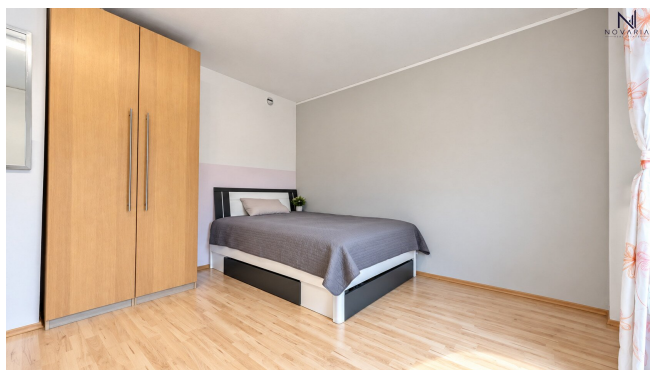
## Ihr Ansprechpartner

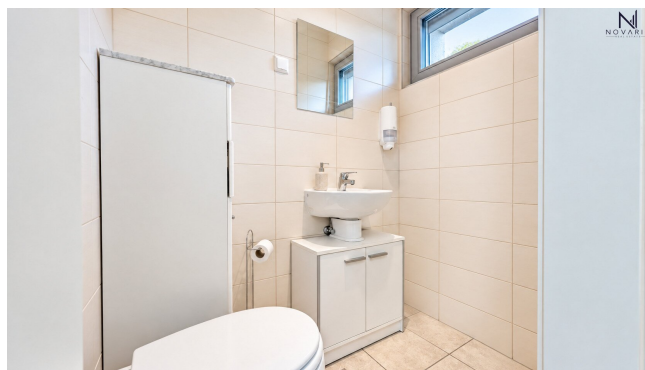


**Amirfarhang Nemati**

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG



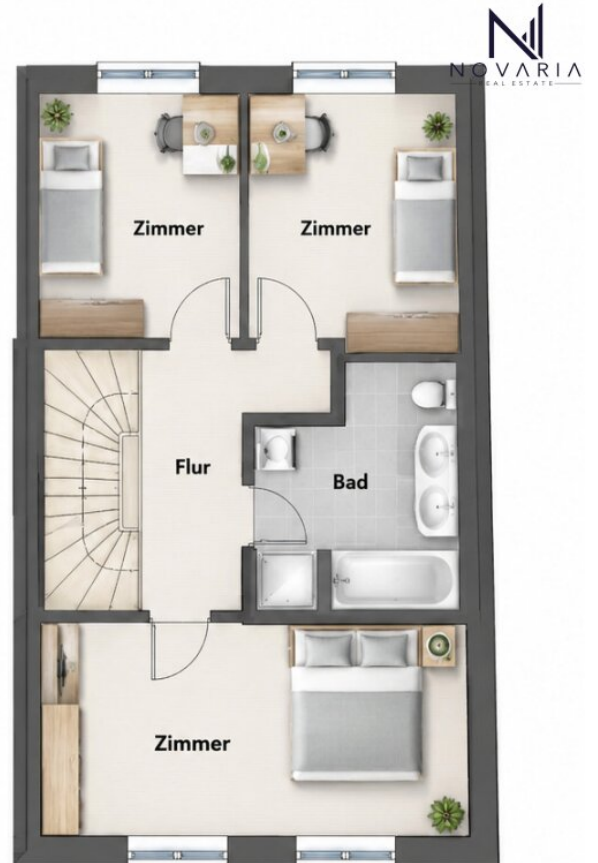








Erdgeschoss



Obergeschoss

# Objektbeschreibung

3D Video: <https://my.matterport.com/show/?m=wHkJ25Lcm94>

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. **127 m²**, die im Jahr **2015** errichtet wurde. Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **4 Zimmern**, einer **separaten Küche** sowie einem ca. **56 m² großen Garten**.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Vorraum
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Separate Küche

### Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine hochwertige Ausstattung, darunter:

- Moderne Markeneinbauküche
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Luftwärmepumpe
- Zentrale Lüftungsanlage
- Gas-Brennwertgerät
- Klimaanlage
- Außenjalousien
- Fliesen in den Nassräumen
- Keller
- KFZ-Abstellplatz mit Rolltor mittels Fernbedienung zum öffnen

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, die moderne Haustechnik sowie den großzügigen Gartenbereich. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein modernes Zuhause mit hoher Wohnqualität suchen.

#### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend im Süden Wiens und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Buslinien mit Anbindung an das Wiener U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnnetz:

- **Bus 16A** – Verbindung Richtung Hetzendorf sowie zur **U1-Station Alaudagasse**
- **Bus 17A** – Verbindung zwischen Oberlaa und Inzersdorf
- **Bus 66A** – Verbindung zwischen Liesing und Reumannplatz
- **Bus 67A** – Verbindung zur **U1-Station Alaudagasse** sowie nach Inzersdorf
- **Bus 67B** – Verbindung Richtung Alterlaa

#### **Rasch erreichbar:**

- U-Bahn **U1** (Alaudagasse / Neulaa)
- U-Bahn **U6** (Alterlaa)
- Wiener Lokalbahn (Badner Bahn)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap