

Gepflegte 4-Zimmerwohnung in Grünlage inkl. Parkplatz



Objektnummer: 7034

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,09 m ²
Nutzfläche:	83,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	208,75 €
Heizkosten:	101,46 €
USt.:	44,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

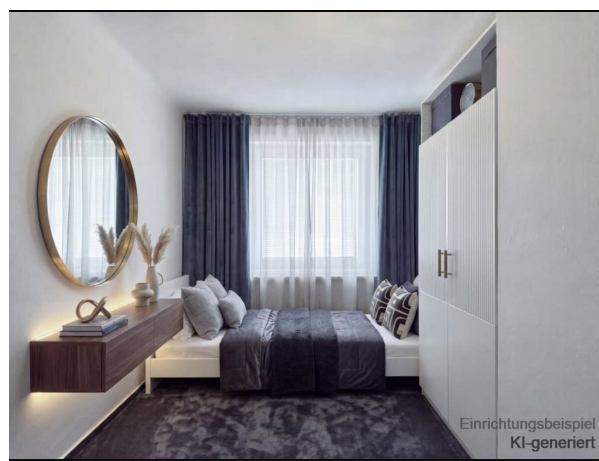
Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei













Objektbeschreibung

Gepflegte 4-Zimmerwohnung in Grünlage inkl. Parkplatz

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer Wohnung im 1. Stock eines kleinen, familiären Wohnhauses aus den sechziger Jahren mit insgesamt ca. 78,09 m² Wohnfläche.

Das große Wohnzimmer mit ca. 25 m² bietet einen hellen Wohnraum mit tagesabhängiger direkter südseitiger Sonneneinstrahlung. Vom Wohnzimmer direkt erfolgt der Zugang zur eigenen Loggia mit ca. 6 m².

Die zum Wohnzimmer geöffnete moderne Küche mit Barzeile ist ebenfalls mit einem großen Fenster ausgestattet und wurde erst kürzlich komplett erneuert. Ausgestattet ist die Küche mit Spüle, E-Herd mit Ceranfeld, Mikrowellenherd und Kühlschrank mit eigenem Tiefkühlteil und selbstverständlich auch mit einem Geschirrspüler.

Insgesamt bietet die Wohnung gleich drei Schlafzimmer, die zentral über das Wohnzimmer bzw. das Vorzimmer erreicht werden können. Das größte der drei Zimmer weist eine praktikable Größe von ca. 13 m² auf. Die zwei Kinderzimmer mit ca. 11 m² und 9 m² sind nordseitig ausgerichtet und vom Vorzimmer begehbar.

Das auf neuestem Stand befindliche Badezimmer bietet auf kompaktem Raum mit seinen 3,55 m² neben dem Waschtisch auch eine Duschbadewanne und einer neuen Waschmaschine mit Trockner. Die Toilette befindet sich wie auf diesem Wohnniveau obligatorisch gleich danebenliegend separiert vom Badezimmer.

Ein kleiner Abstellraum im Vorraum bietet genügend Stauraum, um den Wohnraum selbst von nicht täglich benötigten Gegenständen frei zu halten.

Die Wohnung steht zum sofortigen Einzug dem neuen Eigentümer zur Verfügung.

Die derzeitige Wohnungsausstattung entspricht einem gemütlichen, modernen Anspruch. Beheizt wird die Wohnung mit der hauseigenen Öl-Zentralheizung, das Warmwasser wird mit einem Gas-Durchlauferhitzer bereitgestellt. Die Heizungskosten werden pauschal über die Betriebskosten abgerechnet.

Alle Fenster und die Terrassentüre wurden bereits im Jahr 2026 erneuert.

Ergänzt wird das Angebot im Haus mit einem großen Kellerabteil und einem den neuen Eigentümern zur Benutzung bereitstehenden KFZ-Stellplatz.

Zum Verweilen lädt auch der Gemeinschaftsgarten mit herrlichem Altbaumbestand und

Sandkiste für die Kleinsten.

Für die größeren Kinder lädt der direkt an das Grundstück angrenzende Wienfluß zu spannende Entdeckungsreisen in die Flußnatur.

Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels der eng getakteten S-Bahn in nur wenigen Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss und Sie gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3 und U6. Die Bahnstation liegt nur wenige Fußminuten entfernt. Durch die Kernzone Wien befinden Sie sich im umfassend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz der Großstadt Wien. Die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (nur 2 Minuten Fußweg).

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs stehen in absoluter Fußnähe das Auhofcenter mit Banken, dem Ärztezentrum, einer Apotheke, Supermärkten, einer Postfiliale und einer riesigen Auswahl an Geschäften, Lokalen und Vergnügungseinrichtungen zur Verfügung.

Die westliche Wiener Stadtgrenze lgrenzt direkt an das Naherholungsgebiet Wienerwald. Dieser steht als Biosphärenpark unter Naturschutz und bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche oder auch geruhsame Erholung. Ob Mountainbiken, Jogging oder besinnliche Spaziergänge. Alle Aktivitäten lassen sich ohne weitere Umwege direkt von der eigenen Haustüre starten.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap