

Gepflegtes Reihenhaus in Waldrandruhelage im Süden von Wien



Terrasse mit Blick in den Garten

Objektnummer: 4565

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	261,58 €
Sonstige Kosten:	130,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







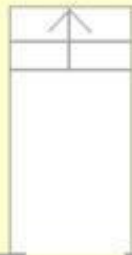




Garten

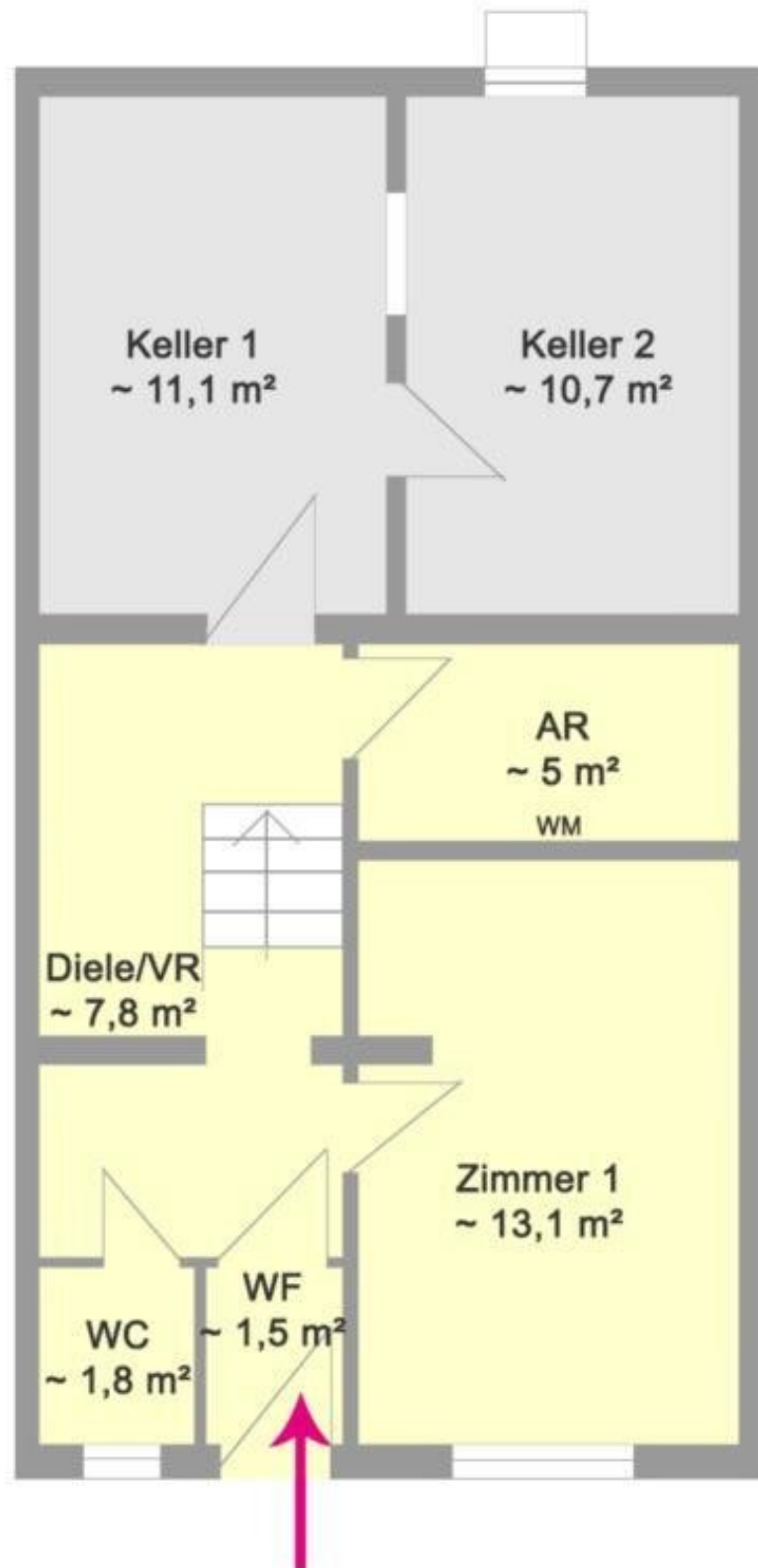
Terrasse
~ 20 m²

Wohn-Essbereich
~ 35,8 m²



Küche
~ 16,2 m²





Objektbeschreibung

Das 3-stöckige, gepflegte Reihenhhaus liegt in absolut ruhiger, sonniger Waldrandlage in der Marktgemeinde Kaltenleutgeben, nur 2 km von der südwestlichen Stadtgrenze Wiens entfernt.

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Kaltenleutgeben, wie zum Beispiel Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, etc. sind bequem zu Fuß erreichbar. Der angrenzende Wienerwald lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten sowie zu Erholung und Entspannung ein.

Die Wiener Stadtgrenze ist in nur ca. 3 Autominuten zu erreichen, die nächste Bushaltestelle mit Anbindung nach Wien-Rodaun liegt quasi vor der Tür. Zur Park&Ride Anlage in Liesing benötigt man ca. 15 Autominuten. Weitere Infrastruktureinrichtungen außerhalb Kaltenleutgebens stehen im nahe gelegenen Perchtoldsdorf bzw. in Wien-Liesing zur Verfügung.

Mit 5 Zimmern und einem ca. 45 m² großen, ausbaubarem Dachstudio, Küche, Bädern, WC sowie Neben- und Kellerräumen ist es für eine größere Familie oder auch für Wohnen und Arbeiten (Büro) bestens geeignet.

Die knapp 130 m² Wohnfläche verteilen sich auf 3 Etagen. Im Erdgeschoß stehen ein nordseitiges Zimmer, ein separates WC und ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, der auch zu einem Bad umgebaut werden könnte (Anschlüsse vorhanden) zur Verfügung. Zwei Kellerräume dienen als Stau- bzw. Lagerraum.

Über eine Holzterrappe gelangt man in den 1. Stock mit Küche, großzügigem Wohnzimmer mit Schwedenofen, Essplatz und Ausgang auf die südseitige Terrasse mit Garten. Die Terrasse ist mit einer Markise versehen, der hanglagige Naturgarten ist über eine Steinstiege erreichbar und bietet einen schönen Blick auf die Anlage.

Im 2. Stock sind die Schlafräume eingerichtet. Zwei südseitige Zimmer mit Blick in den Garten sowie ein nordseitiges Zimmer mit zwei angeschlossenen Schrankräumen stehen hier zur Verfügung. Ein Bad mit Doppelwaschbecken und Badewanne und ein separates WC komplementieren das Raumangebot.

Ein Tiefgaragenplatz ist dem Haus zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Klinik <3.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <8.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap