

**Domizil am Bach: Erstbezug nach Generalsanierung - Nur  
25 Autominuten vom P+R Hütteldorf**



Domizil am Bach

**Objektnummer: 4532**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3052 Innermanzing
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,19
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

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



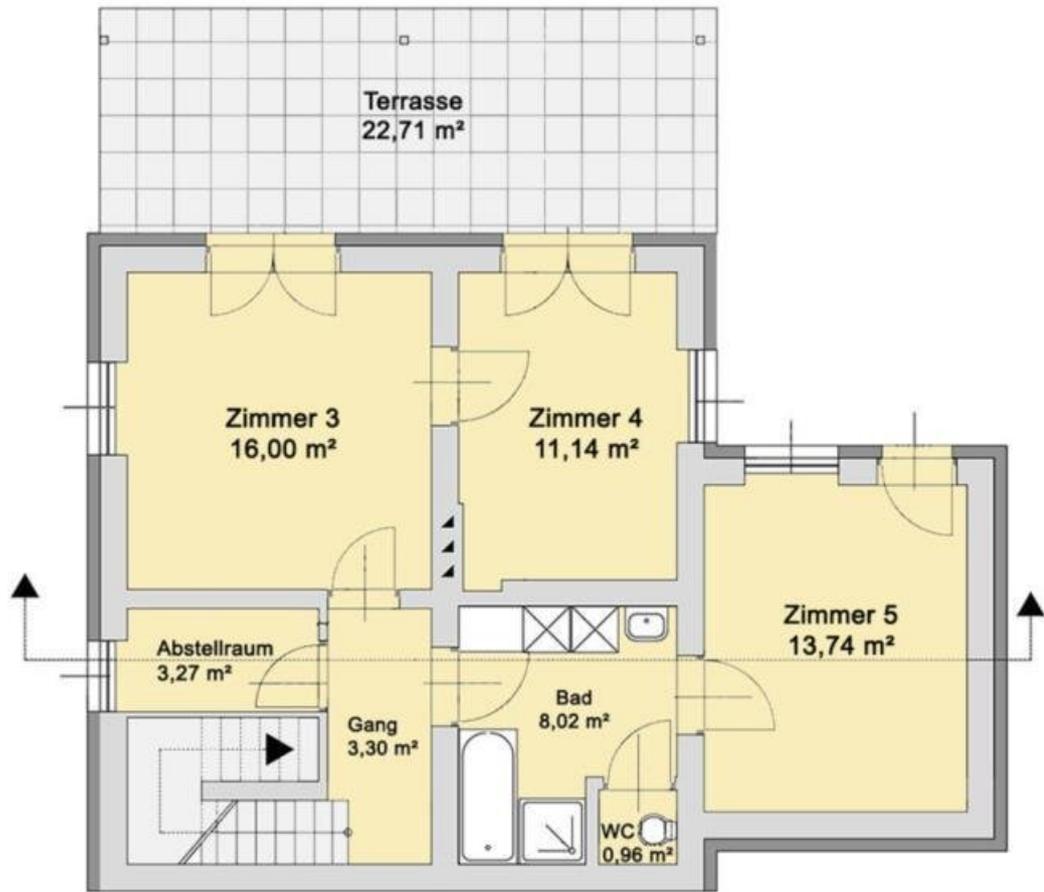


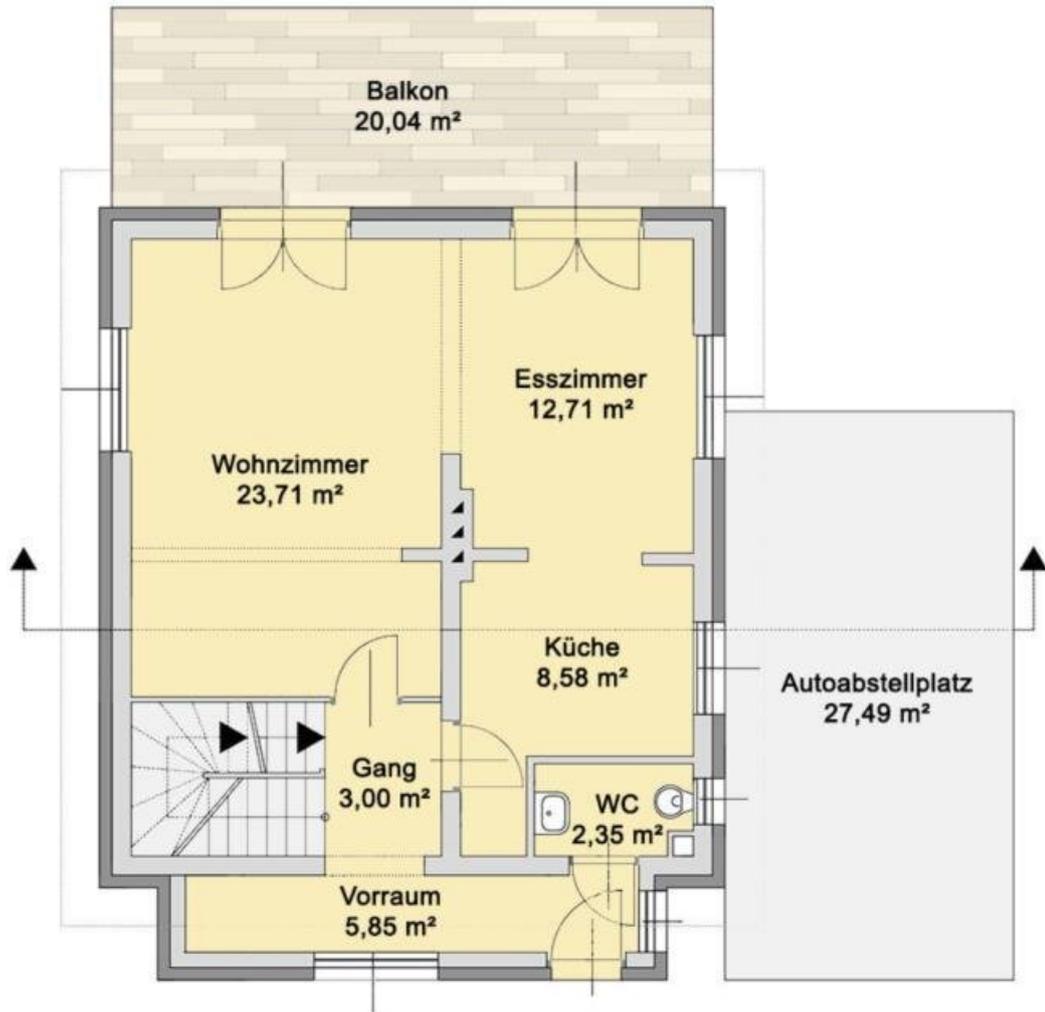














## Objektbeschreibung

Dieses rundum äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in herrlicher Ruhelage mit traumhaftem Grünblick in der Wienerwaldgemeinde Neustift-Innermanzing. Es wurde im Jahre 1956 erbaut, die vollständige Generalsanierung wurde 2024 abgeschlossen (Dach, Leitungen, Fenster, Heizung, Wärmedämmung, Carport,...).

Im Ortsgebiet gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule und die Neue Mittelschule Laabental. Weiterführende Schulen, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Bahnhof mit halbstündlichen Verbindungen Richtung Wien bzw. St. Pölten findet man im 6 km entfernten Neulengbach. Mit dem Auto benötigt man 5 Minuten zur A1-Auffahrt Altengbach. Das P+R Hütteldorf im westlichen Wien erreicht man in rund 25 Minuten, St.Pölten erreicht man in nur 15 Minuten. Mit dem stündlichen Bus benötigt man zum Bahnhof Eichgraben 15 Minuten und zur U4 Hütteldorf 35 Minuten.

Das Erdgeschoß wird dominiert von einem ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit Küche und Ausgang auf den Balkon. Neben dem Vorraum mit Gang und Stiegen wird ein separates WC geboten.

Im Gartengeschoß stehen den zukünftigen BewohnerInnen drei geräumige Zimmer mit jeweils einem Gartenzugang zur Verfügung. Ein Badezimmer mit Badewanne und ein durch eine Tür separiertes WC, sowie ein Abstellraum und Gang vervollständigen das Raumangebot in diesem Geschoß.

Das Obergeschoß verteilt sich auf einen zentralen Gang, ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes Zimmer (auch teilbar) mit einflügeliger und doppelflügeliger Fenstertür, ein weiteres Zimmer mit Fenster, einen Abstellraum und ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap