Reihenhaus an der Stadtgrenze mit Eigengarten, Garagenplatz und riesigem Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 94958

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Garten:	120,70 m²
Keller:	34,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	222,31 €
USt.:	22,23 €

Provisionsangabe:

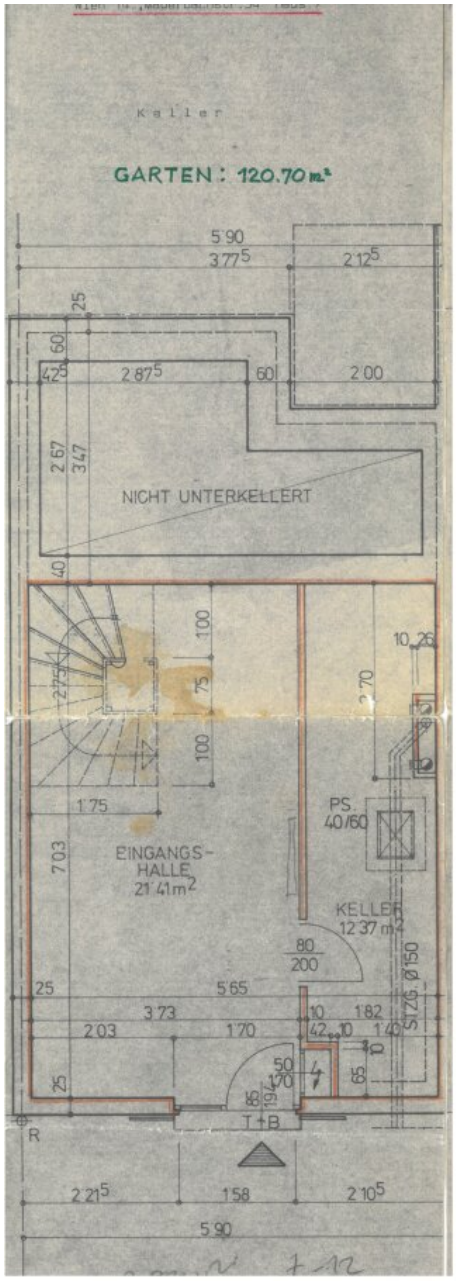
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

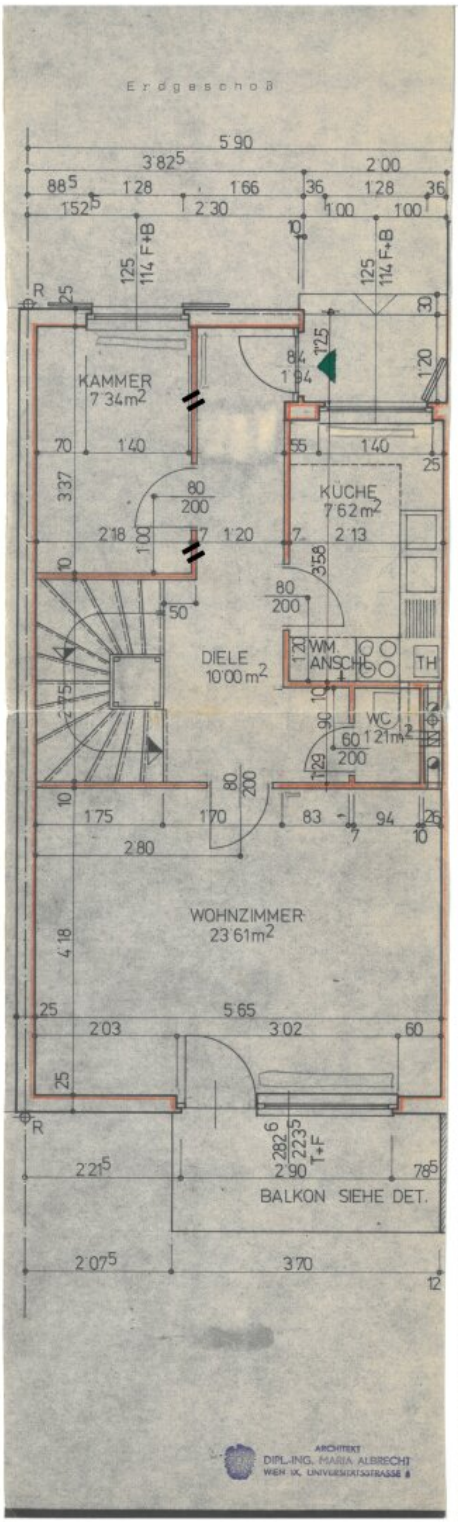
Ihr Ansprechpartner

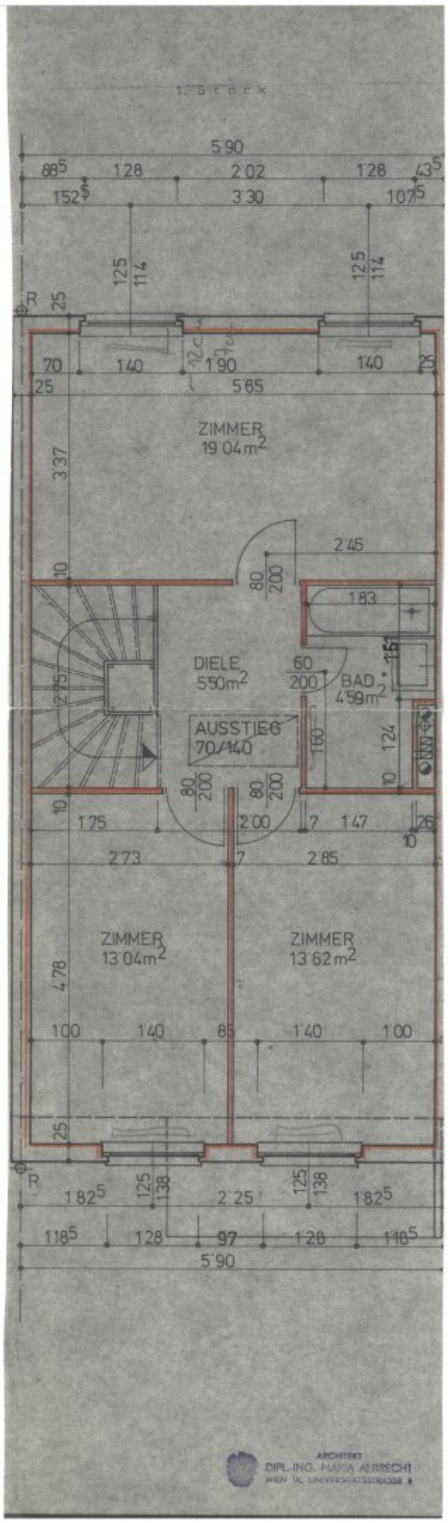
?Karin Hanika

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

7


Keller
GARTEN : 120.70 m²
NICHT UNTERKELLERT
EINGANGS-HALLE 21.41 m²
PS. 40/60
KELLER 12.37 m²
T+B


Erdgeschoß
KAMMER 7.34 m²
KÜCHE 7.62 m²
DIELE 10.00 m²
WM. ANSCHL.
TH
WC 1.21 m²
WOHNZIMMER 23.61 m²
BALKON SIEHE DET.
ARCHITEKT
DIPL.-ING. MARIA ALBRECHT
WIEN IX, UNIVERSITÄTSSTRASSE 8


1. Stock
ZIMMER 19.04 m²
DIELE 5.50 m²
BAD 4.59 m²
AUSSTIEG 70/140
ZIMMER 13.04 m²
ZIMMER 13.62 m²
ARCHITEKT
DIPL.-ING. MARIA ALBRECHT
WIEN IX, UNIVERSITÄTSSTRASSE 8

Objektbeschreibung

An der Wiener Stadtgrenze zur Mauerbach, **in Sichtweite zum Schloss Laudon,** wurde im Jahr 1978 diese Reihenhausanlage errichtet. Der Ausblick auf das barocke Schloss mit seiner geschützten Parkanlage, der **riesige Gemeinschaftsgarten** (zusätzlich zum **120 m² großen Eigengarten!)** mit idyllischen Plätzen und einem direkten Zugang zum Landschaftsschutzgebiet Wienerwald garantieren überdurchschnittliche Lebensqualität. Das **Naherholungsgebiet Laudonscher Wald,** die Salzwiese sowie der Stadtwanderweg 8 befinden sich **nur wenige Gehminuten** entfernt und laden zu erholsamen Wanderungen, laufen oder biken ein. Das **Schwimmbad Hadersdorf** bietet Abkühlung an heißen Sommertagen. Eine Attraktion das ganze Jahr über ist die **Hohe-Wand-Wiese,** Wiens bekannte Schipiste mit Sommerrodelbahn und Mountainbike-Trailcenter, die nur wenige Autominuten entfernt ist.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die Bushaltestelle Schloss Laudon liegt 160 Meter entfernt, die **Schnellbahnstation Wien Hadersdorf** nicht einmal zehn Gehminuten. Durch die **verkehrsgünstige Lage** erreicht man die Innenstadt in kurzer Zeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit Auto oder Fahrrad. Zur Autobahnauffahrt Wien Auhof benötigt man rund fünf Minuten.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule sowie das vielfältige Einkaufs- und Unterhaltungsangebot im **Auhofcenter** inkl. Ärztezentrum liegen nur ca. 2 km entfernt.

Über die zwischen den Reihenhäusern verlaufende Zugangstreppe gelangt man zum Eingang des Hauses, der sich aufgrund der Hangneigung im Kellergeschoss befindet. Hier liegen die geräumige Eingangshalle mit Treppenaufgang und ein Kellerlagerraum.

Im **Erdgeschoss** befinden sich **Diele, Speisezimmer** mit **Ausgang in den Garten,** die **Küche,** ein **WC** sowie der **nach Südwesten** ausgerichtete **Wohnbereich** mit Ausgang auf den **großen Balkon mit unverbaubarem Grünblick.** Im **Obergeschoss** verteilen sich um einen zentralen Vorraum **drei Zimmer** und das Badezimmer mit Wanne und WC. Ein Dachboden steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Der Eigengarten ist derzeit ziemlich verwildert, ließe sich jedoch sicherlich hübsch gestalten und die Gartenterrasse zum Essen und für gemütliche Stunden nutzen. Für Bewohner der Anlage steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung, wo sich auch die Postkästchen befinden. Ein **eigener Garagenabstellplatz** ist diesem Haus ebenfalls zugeordnet.

Im Jahre 2023 wurden die Dächer aller Reihenhäuser saniert, das hierfür aufgenommene Sanierungsdarlehen wird über die monatliche Reparaturrücklage getilgt (Laufzeit bis 2033). Als nächster Schritt für die zukünftigen Eigentümer wäre der Tausch der alten Holzverbundfenster sowie die Dämmung der Fassade sinnvoll.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap