

Hübsches Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit beim Böhmischem Prater



Luftbild

Objektnummer: 94956

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	18,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	720.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

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





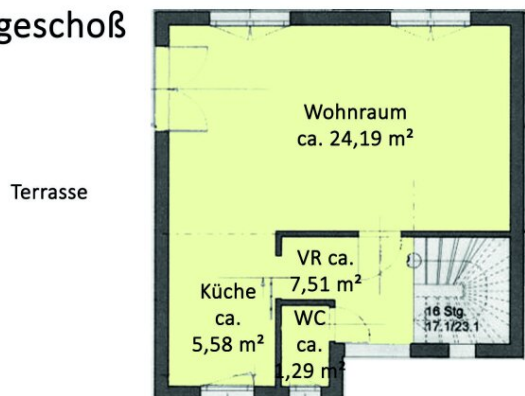




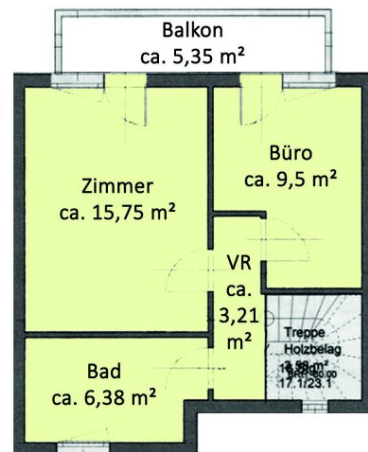




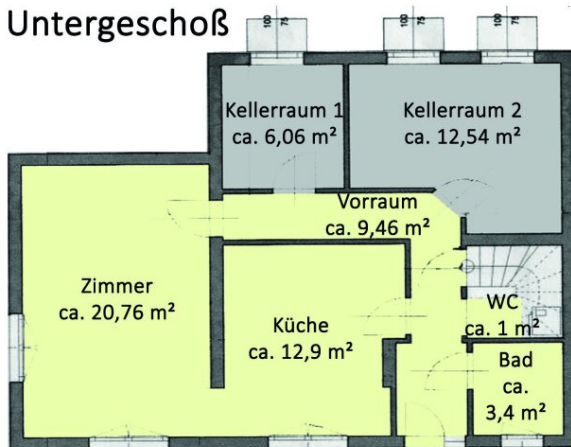
Erdgeschoß



Obergeschoß



Untergeschoß



Lageplan



Objektbeschreibung

Die angebotene Liegenschaft besteht aus zwei verschiedenen Parzellen und liegt in idyllischer Ruhelage am Nordosthang des Laaer Bergs. Die beiden Parzellen setzen sich aus einem Grundstück mit Einfamilienhaus und der Hälfte einer Zufahrt zusammen. Die dritte Parzelle mit ca. 260 m² ist eine derzeit noch angeschlossene Gartenparzelle und kann separat inkl. der zweiten Hälfte der Zufahrt erworben werden.

Der Bahnhof Grillgasse der Linie S60 Richtung Wiener Neustadt Hauptbahnhof bzw. Bruck an der Leitha ist etwa acht Gehminuten entfernt, eine Bushaltestelle der Linie 15A erreicht man ebenfalls nach ca. acht Minuten zu Fuß. Zur Autobahnauffahrt der A23 *Südosttangente* gelangt man über den Verteilerkreis innerhalb 10 Autominuten.

Nach einem gemütlichen Spaziergang gelangt man zum Böhmischem Prater und Erholungsgebiet Laaer Berg mit der Parkanlage Löwygrube. Die Parkanlage bietet einen schönen Ausblick über den Prater und das Marchfeld. An sonnigen Tagen reicht die Sicht sogar bis zu den Niederen Karpaten der Slowakei.

Das in zweiter Reihe befindliche Einfamilienhaus ist in drei Etagen angelegt und wurde ursprünglich für zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen konzipiert. Ein Erdgeschoß mit Vorraum, WC, Küche inkl. Einbaugeräten und Wohnraum mit Ausgang auf die Südostterrasse bzw. in den Garten.

Eine weitere Wohnebene bildet das Obergeschoß. Diese Ebene bietet einen galerieartigen Vorraum, ein Bad, ein Zimmer mit Balkonzugang und ein Büro, von dem man ebenfalls auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon gelangt. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner, WC und Waschtisch ausgestattet.

Die unterste Ebene und gleichzeitig eine selbständige Wohneinheit ist das Untergeschoß, das sich in den zentralen Vorraum, ein WC, Badezimmer mit Wanne, die Küche inkl. Einbaugeräten, einen Wohnraum und zwei Kellerräume unterteilt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap