

## Helle, freundliche Altbauwohnung mit Südbalkon in Gründerzeithaus mit Gemeinschaftsgarten



Zimmer 3\_Ausgang Balkon

**Objektnummer: 95100**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,53 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	162,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

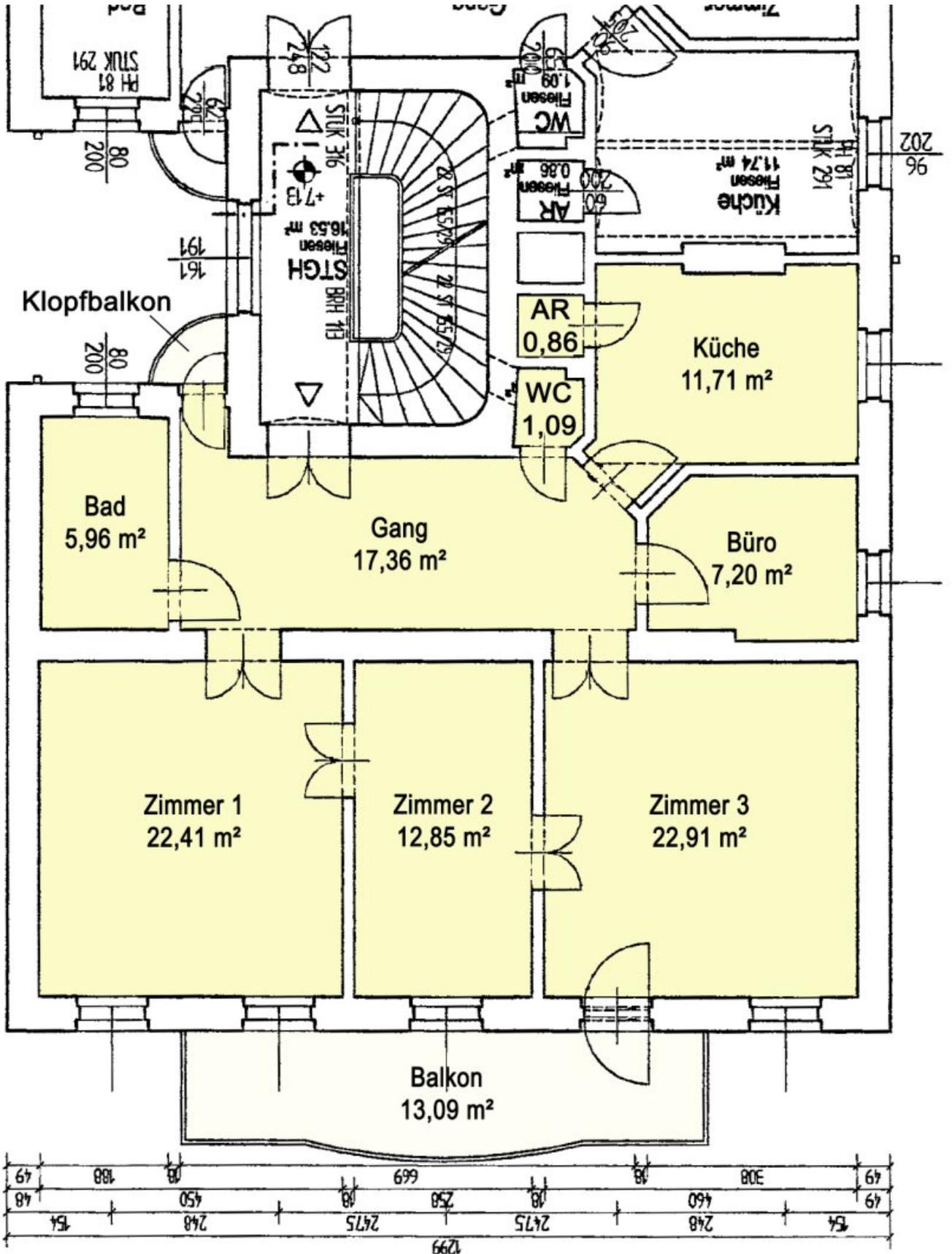
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











# Objektbeschreibung

Südseitige Ausrichtung in 2. OG in Gründerzeithaus

Vorraum, Bad, separates WC, Küche (Vorbereitung), Büro, 3 weitere Zimmer, 13 m<sup>2</sup>  
Südbalkon mit Gartenblick, kleiner Klopfbalkon nach Norden

Am westlichen Stadtrand im 14. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese, hauptsächlich nach Süden ausgerichtete, großzügige Altbauwohnung im 2. OG eines gepflegten Gründerzeit-Wohnhauses in Wien Hadersdorf.

Eine Bushaltestelle der Linie 50A liegt nur wenige Meter vom Haus entfernt, ebenso die Marien-Apotheke. Die S-Bahn Haltestelle Wien-Hadersdorf ist 350 Meter entfernt, mit der S50 gelangt man in nur einer Viertelstunde zum Wiener Westbahnhof. Für schulpflichtige Kinder stehen sowohl die quasi gegenüberliegende Offene Volksschule Hadersdorf, seit 2024 auch mit einer NMS und einem Kindergarten, als auch die nahe Sportmittelschule Hadersdorf zur Verfügung. Gegenüber der Volksschule liegt das beliebte Freibad Hadersdorf-Weidlingau, ein paar Meter weiter ein Denn's Biomarkt.

Über die Ha-Wei Brücke kommt man zu Fuß in nur fünf Minuten ins Auhofcenter mit einer Vielzahl an Shoppingmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, einem Ärztezentrum, dem Cineplexx Kino, einem Fitness-Studio und Supermärkten.

Die etwa 102 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 2. Obergeschoß ohne Lift und unterteilt sich in einen großen, zentralen Vorraum mit Ausgang auf den nordseitigen Klopfbalkon, ostseitig liegen ein Büro und die Küche mit Abstellraum (Speis), südseitig in den Garten ausgerichtet sind drei weitere Zimmer, außerdem gibt es ein Badezimmer, wo auch Waschmaschinenanschluss und Gasterme untergebracht sind, und ein separates WC. Den drei südseitigen Zimmern vorgelagert ist ein über 13 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Blick in den Garten, auf den man von Zimmer 3 aus gelangt.

Doppelflügeltüren, Holzkassetentüren teilweise mit Glaseinsätzen und eine Altbau-Raumhöhe von 3 m repräsentieren die Architektur der späten Gründerzeit. In den Wohnräumen sind Fischgrät-Parkettböden verlegt, Bad und WC sind verflies.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap