

**Super Lage gleich neben dem Auhofcenter!
2-Zimmer-Wohnung**



So könnte Ihr Wohnzimmer aussehen!

Objektnummer: 95110

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,10 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	238,11 €
Sonstige Kosten:	94,80 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

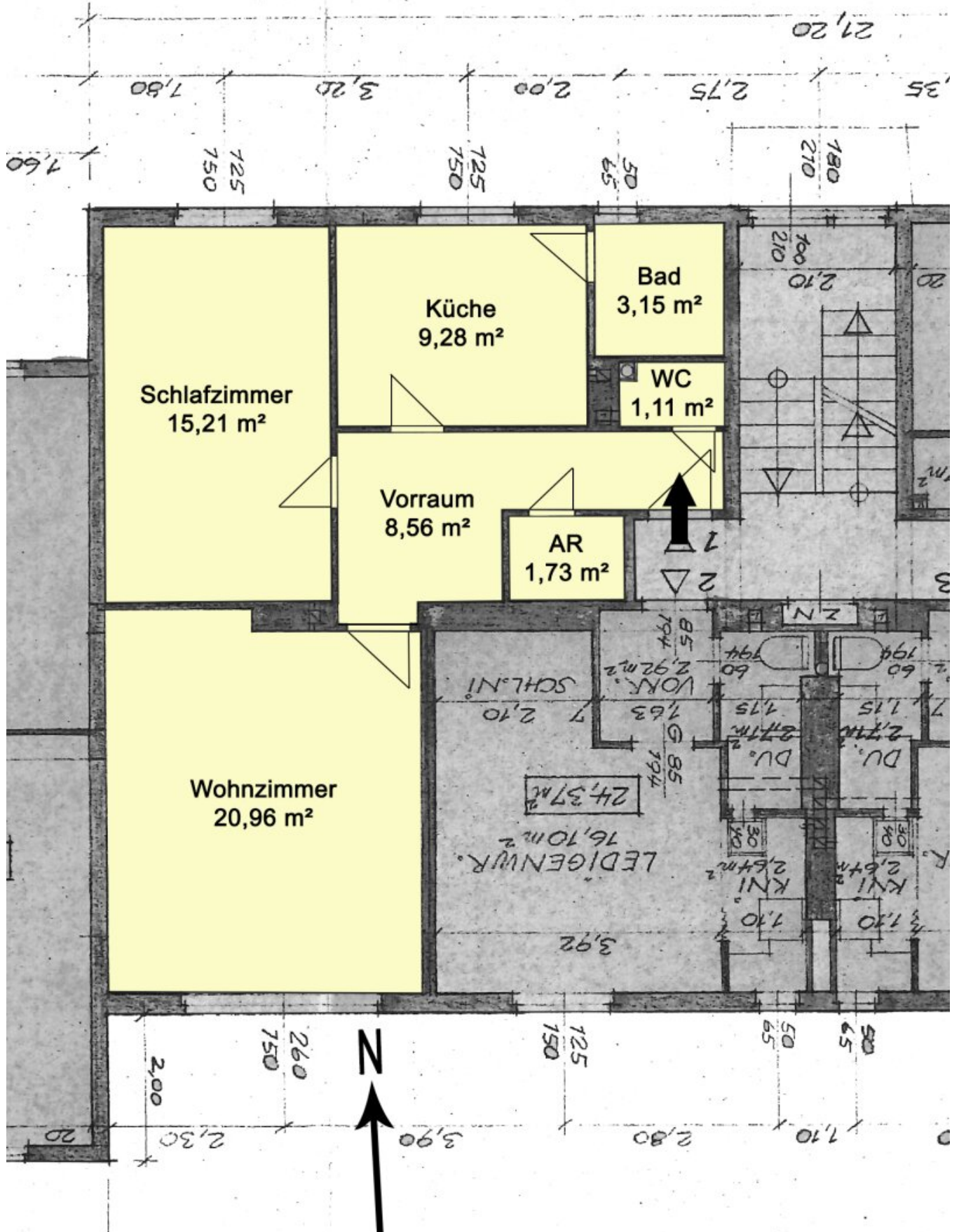
Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Die **gepflegte Eigentumswohnung** befindet sich im Hochparterre einer zwischen 1961 und 1964 errichteten Wohnhausanlage am westlichen Wiener Stadtrand, **unmittelbar neben dem Shopping-Center Auhof**.

Küche, Bad und Schlafzimmer sind nach Norden zur Wientalstraße hin ausgerichtet, das **lichtdurchflutete Wohnzimmer nach Süden** Richtung Hof mit Parkplatz. Innen liegend erschließt der **zentrale Vorraum** außerdem das **separate WC** und einen **Abstellraum**. Die Schallschutz-Fenster schirmen die Wohnung hervorragend vom tagsüber vorbeifließenden Verkehr ab, in der Nacht hält sich das Verkehrsaufkommen in Grenzen. Alle **Dächer** der Wohnhausanlage wurde im Jahr **2018 erneuert**.

In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Kunststoffböden verlegt, im Vorraum, in den Wohnräumen und der Küche in Holzoptik, in Bad und WC in Steinoptik. Alle Fenster sind **3-fachverglaste Kunststoff-Fenster mit dazwischen liegenden Jalousien**. Die **DAN Einbau-Küche** ist inklusive der Einbaugeräte **bereits im Kaufpreis enthalten**. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Zur Wohnung gehört ein etwa **6 m² großes Kellerabteil**, allen Bewohnern der Stiege stehen eine **Waschküche** mit Münzautomat und ein **Trockenraum** zur Benützung frei.

Sowohl die **öffentliche Verkehrsanbindung** als auch die **Nahversorgung** sind **ausgezeichnet**. Das nur zwei Gehminuten entfernte Auhof-Center bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch diverse Gastronomiebetriebe, Ärztezentrum, Apotheke, Cineplexx-Kino, ein Fitness-Studio sowie zwei Supermärkte. Die Bushaltestellen der **Linien 50A und 50B** liegen in unmittelbarer Nähe, die **S-Bahn-Haltestelle Wien-Weidlingau** ist nach nicht einmal fünf Minuten bequem zu Fuß erreichbar, von dort gelangt man in einer Viertelstunde zum Westbahnhof.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap