

Tolle 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Garagenplatz in Baumgarten



Südseitiges Wohnzimmer mit Loggia

Objektnummer: 95135

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	223,04 €
Sonstige Kosten:	207,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



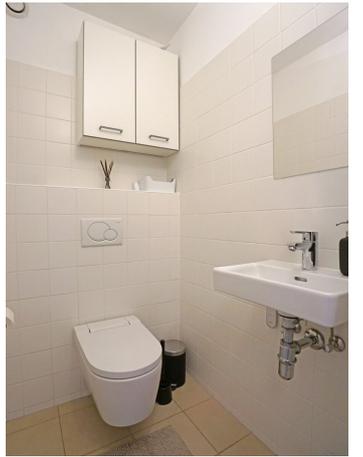
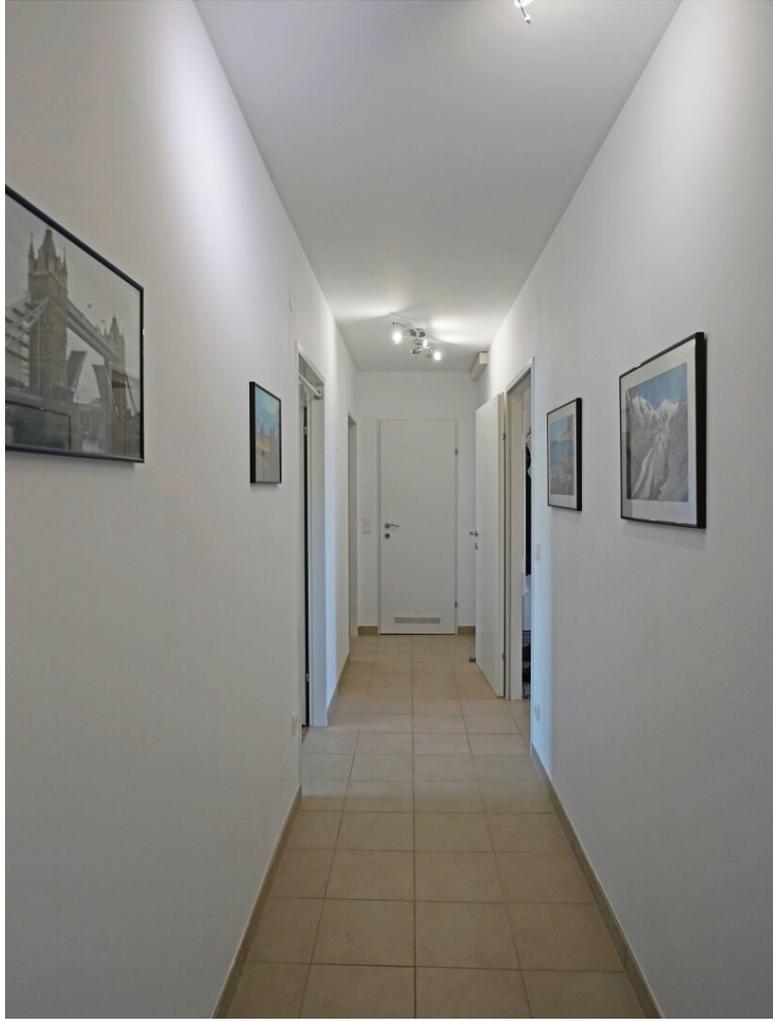
?Maximilian Cypris

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



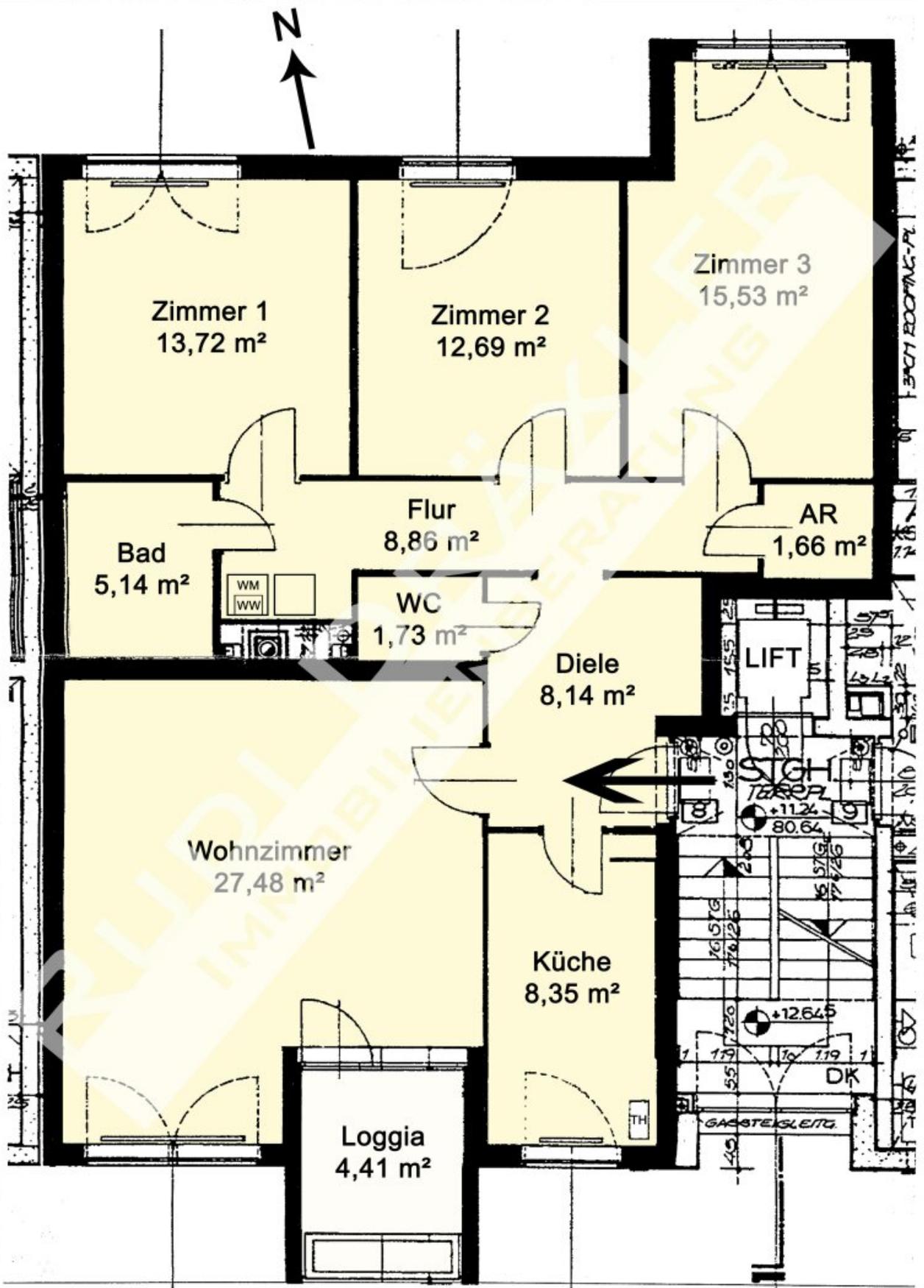












Objektbeschreibung

In beliebter Lage des 14. Bezirks – direkt auf der Hütteldorfer Straße, unweit des Baumgartner Spitz – wartet diese großzügige, modernisierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage aus 1985 auf ihre neuen Eigentümer.

?Die Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 103 m² Wohnfläche + südseitige Loggia**
- **4 zentral begehbare Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder Home-Office
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit Loggiazugang
- **Ruhige, gartenseitige Schlafzimmer**
- **Einbauküche mit Markengeräten** (im Kaufpreis inkludiert)
- Modernes **Bad mit Wanne**, 2 Waschbecken
- **Separates WC** & Waschmaschinenanschluss im Vorraum
- **Stabparkett in den Wohnräumen**, Fliesen in Küche, Bad & Vorraum
- **Gastherme + Nachtstromboiler** für Warmwasser
- **Hochwertige Holz-Alu-Fenster** mit Isolierverglasung & Plissees
- **Kellerabteil & Garagenplatz im Eigentum** inkludiert

??Zusätzliche Haus-Features:

- 2 Fahrrad-/Kinderwagenräume
- Waschküche, Trockenräume & Bügelraum
- Gemeinschaftlicher Hobbyraum mit Fitnessgeräten

?Beste Infrastruktur & Lage:

- **Öffis vor der Haustüre:** Straßenbahn 49 vor der Haustüre, nur 190 m

zu Straßenbahnlinien 52, 60 & Bus 47A

- **Top Nahversorgung:** Supermärkte, Bäcker, Apotheke etc. fußläufig erreichbar
- **Familienfreundlich:** Kindergärten & Schulen in der Umgebung
- **Freizeit pur:** Casinopark, Wienfluss, Lainzer Tiergarten nur einen Spaziergang entfernt

Ob als stilvolles Familienzuhaus, gemütlicher Rückzugsort oder langfristige Investition – diese Wohnung überzeugt durch praktischen Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die urbanes Leben und Erholung ideal verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap