

**Maisonette mit alleiniger Gartennutzung in charmanter,
charaktervoller Jahrhundertwende-Villa in Hadersdorf**



Terrasse

Objektnummer: 95150

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	173,00 m²
Heizwärmebedarf:	112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,11
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	193,63 €
Sonstige Kosten:	164,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

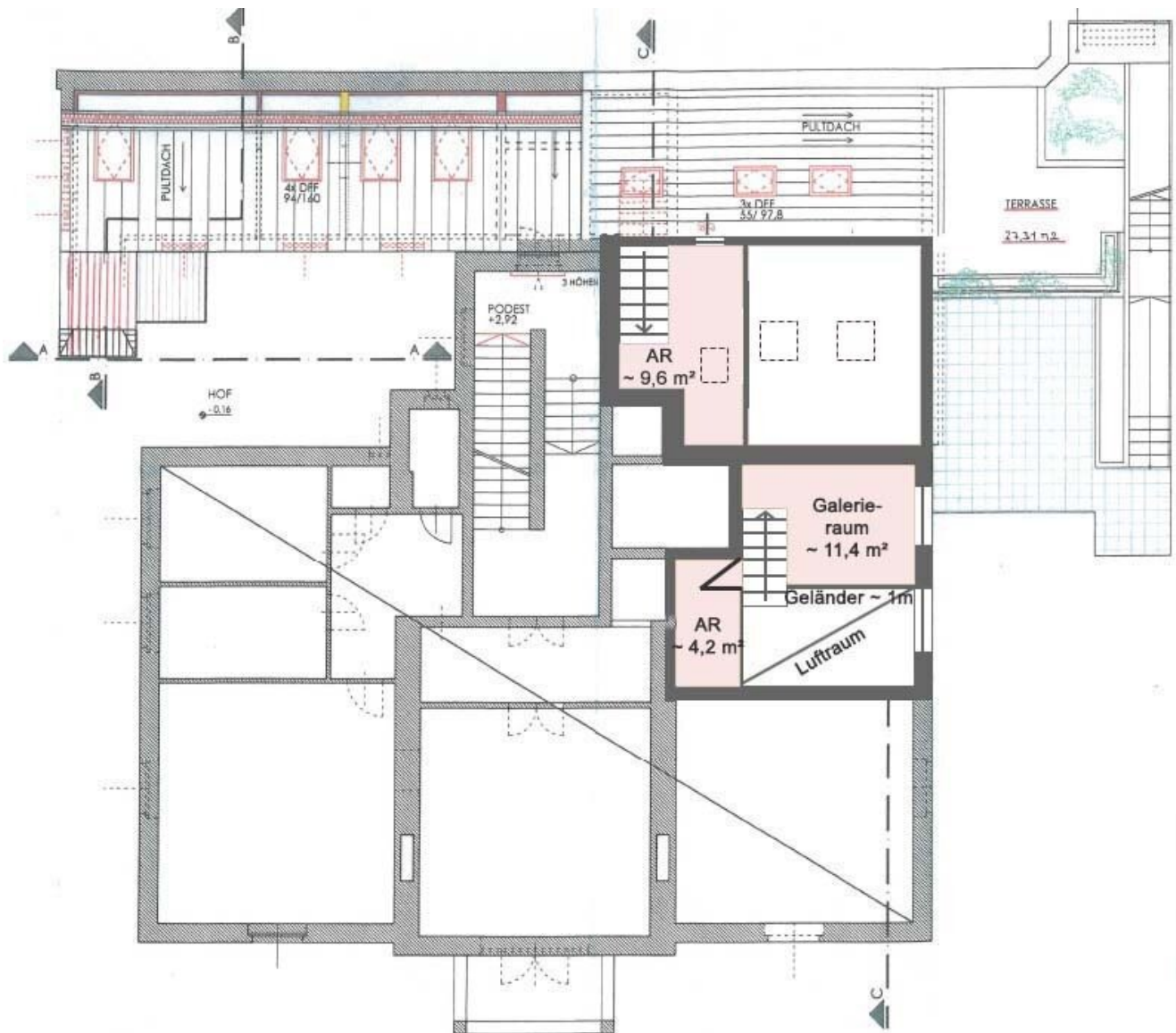












Objektbeschreibung

Die sehr edle, stilvolle Villa wurde um die Jahrhundertwende erbaut und ist heute in sechs Wohneinheiten aufgeteilt.

Die Liegenschaft liegt direkt am Waldrand in einer ruhigen Sackgasse und bietet einen Traumausblick auf die grüne Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend. Die nächste Schnellbahnstation (Weidlingau) bzw. ein Autobus nach Hütteldorf und Mauerbach sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In nur 5 Minuten ist man mit der S-Bahn in Hütteldorf, zum Westbahnhof benötigt man ca. 15 Minuten. Im Ortszentrum von Hadersdorf befinden sich Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke und ein Ärztezentrum. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Angebot an diversen Geschäften und Freizeiteinrichtungen ist nur wenige Autominuten entfernt.

Ein besonderes Highlight ist der traumhafte ca. 173 m² große Garten zur Alleinnutzung, der sowohl über einige Stufen von der Terrasse als auch über einen Weg/Gang vom Hauseingangsbereich zugänglich ist.

Die helle, freundliche Maisonettewohnung mit bis zu 4,50 m hohen Räumen liegt über einige Stufen erreichbar im 1. Stock. Die Haupträume sind gegen Osten ausgerichtet und bieten einen schönen Blick auf Terrasse und Garten. Auf der Wohnebene stehen vier Zimmer, teilweise mit Dachflächenfenster, zur Verfügung. Vom Wohnzimmer mit Kamin gibt es einen Ausgang auf die großzügige, sonnige Terrasse mit schöner Bepflanzung sowie in die Wohnküche mit Marken-Geräten. Das Bad ist mit Eckbadewanne und Dusche ausgestattet, das WC ist separat zugänglich. Über eine Holzterrasse gelangt man in die Galerie, wo sich ein ca. 16 m² großer Galerieraum und Abstellraum befinden. Im Zubau ist eine Gruber-Sauna untergebracht.

Der Wohnung zugehörig sind noch ein großer Kellerraum von ca. 18 m² sowie ein weiterer (Abstell)Raum von ca. 9 m², der auf Gartenniveau unter der Terrasse liegt. Das Haus wurde laufend saniert - zuletzt 2022 die Fassade, die Dämmung des Zubaus sowie die Fallrohre.

Wohnen in angenehmem, dörflichem Ambiente gepaart mit den Vorzügen der Großstadt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap