

## Neue Luxuswohnung mit großzügiger Terrasse in absoluter Ruhelage mit Top Verkehrsanbindung



**Objektnummer: 95183**

**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>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,80 €
<b>Heizkosten:</b>	140,06 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	208,70 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges=Wasser

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



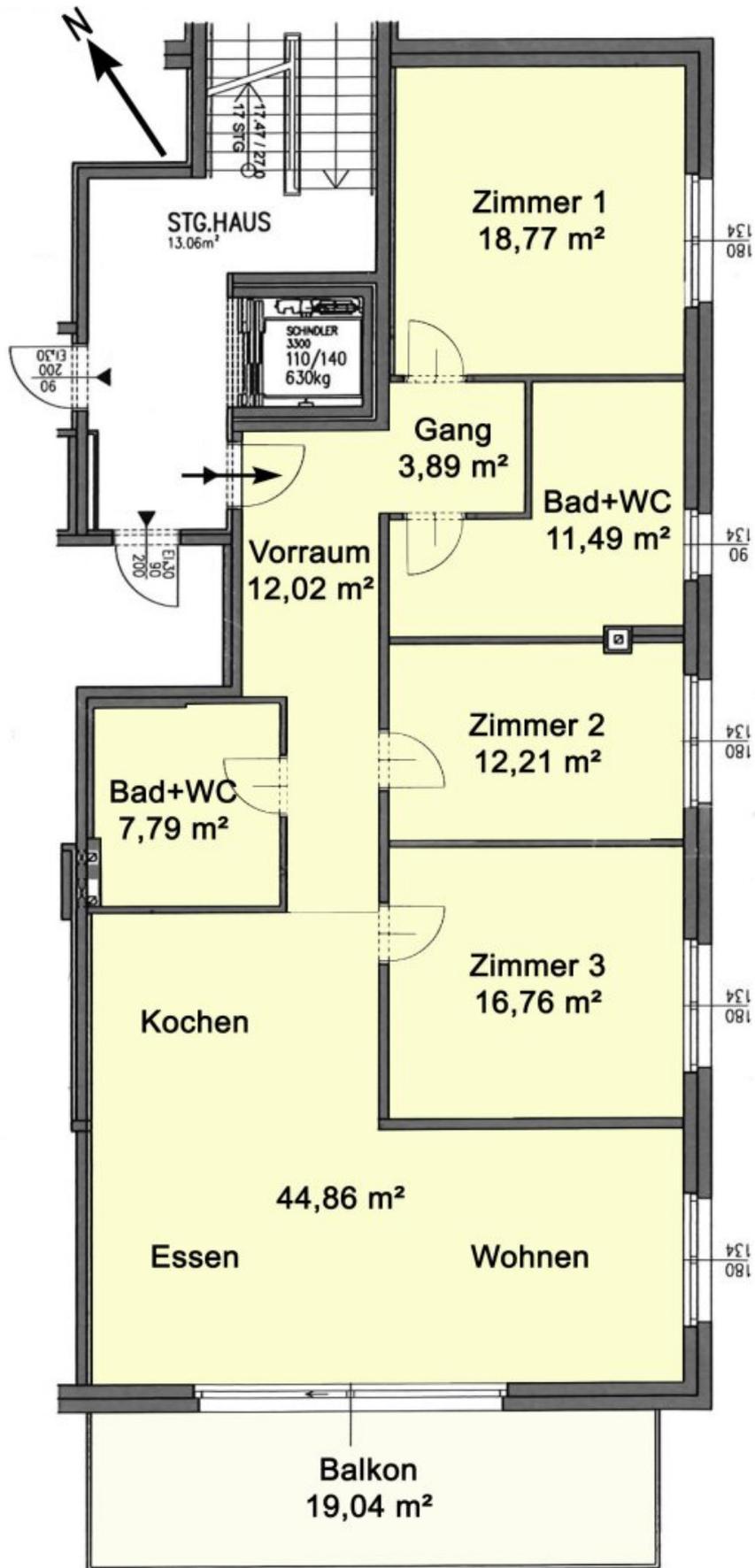












## Objektbeschreibung

Diese **2019 errichtete 4-Zimmer-Eigentumswohnung** im ersten Obergeschoss ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar und besticht sofort durch ihre geradlinige Architektur und die warmen, hochwertigen Materialien. Auf fast 128 m<sup>2</sup> empfängt Sie ein zentraler Vorraum, von dem aus Sie direkt in die **Wohnküche** gelangen. Dank der großen, dreifach verglasten **Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegenden Raffstores** fällt hier über den ganzen Tag Sonnenlicht ein – und bei Bedarf sorgen die Raffstores für angenehm kühlen Schatten. Die **offene Küche** bildet den perfekten Rahmen für geselliges Kochen und gemeinsamen Genuss und ist u.a. mit Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und einem Bora-Dunstabzug ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus treten Sie hinaus auf den fast **20 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon**, der Ihnen sonnige Stunden bis zum Abendrot schenkt. Drei weitere, nach Südosten ausgerichtete Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. **Eichenparkett** und Fußbodenheizung sorgen in allen Wohnräumen für natürliche Behaglichkeit. Geräumige Einbauschränke in fast allen Zimmern sorgen für ausreichend Stauraum.

**Zwei geschmackvolle Bäder** lassen keine Wünsche offen: Ein Familienbad mit Badewanne, bodengleicher Echtglasdusche, Handtuchheizkörper und eigenem Fenster begeistert ebenso wie das zweite Duschbad, in dem ein raumhoher Einbauschränk für Ordnung und Stauraum sorgt. Sanitärkeramiken von Laufen, Geberit-Taster und Hansgrohe-Armaturen unterstreichen das hochwertige Ambiente.

Beheizt wird die Wohnung über die Hauszentralheizung, Eine **Haus-SAT-Anlage** und ein **Tiefgaragenstellplatz**, von dem Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes ins Auto gelangen, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum vervollständigen das Angebot.

Leben Sie dort, wo andere am Wochenende Erholung suchen: Nur wenige Gehminuten von Schloss Laudon und den weitläufigen Wald- und Auenflächen der Salzwiese entfernt, präsentiert sich dieses Haus im beliebten Cottage-Viertel von Penzing. Kindergärten, Volksschule und das Auhofcenter sind fußläufig erreichbar, Bus, Schnellbahn und Autobahnanschluss liegen gleich um die Ecke. Hier genießen Sie höchste Wohnqualität in ruhiger, grüner Lage und dennoch mit allen Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap