

## **Familienfreundliche, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Hallenbad nahe U4-Hütteldorf**



**Objektnummer: 95199**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1982                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Wohnfläche:                   | 87,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,60                           |
| Kaufpreis:                    | 440.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 210,66 €                         |
| USt.:                         | 21,07 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



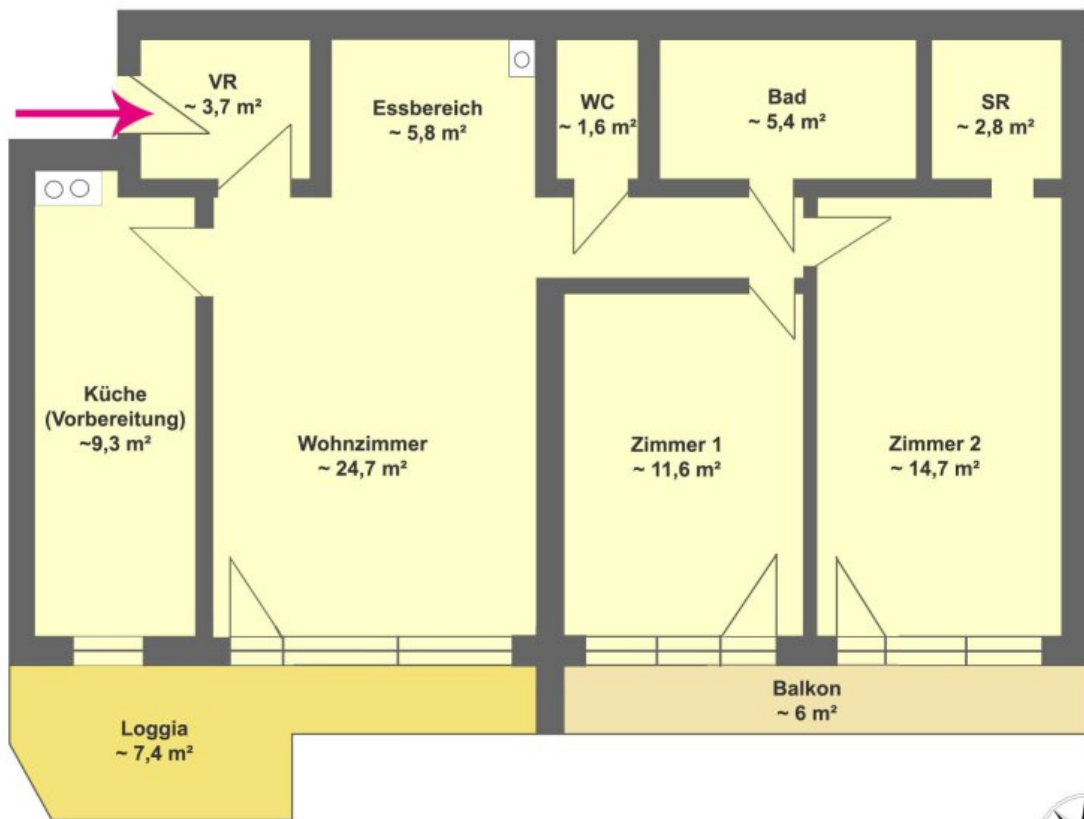
### ?Maximilian Cypris

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









## Objektbeschreibung

Diese westseitig ausgerichtete, optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1982 – nur wenige Gehminuten von der U4-Endstation Hütteldorf entfernt. Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage mit Blick ins Grüne und ein außergewöhnlich familienfreundliches Wohnumfeld – mit einem großzügigen hauseigenen Park und zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen direkt im Haus.

Die Anlage wird von einem engagierten Hausmeister bestens betreut und präsentiert sich in einem hervorragenden Gesamtzustand.

Vom zentralen Vorraum gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Zugang zur westlich ausgerichteten Loggia – ideal zum Entspannen mit Blick ins Grüne. Auch die Küche bietet diesen schönen Ausblick.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten Zugang zu einem zweiten Balkon mit Gartenblick. Zimmer 2 verfügt zusätzlich über einen praktischen Schrankraum – perfekt als begehrter Kleiderschrank oder zusätzlicher Stauraum.

Als besonderes Highlight ist sicher das hauseigene Hallenbad sowie der großzügige Park mit Spielplatz hervorzuheben.

Ein besonderer Pluspunkt für Familien: das umfassende Bildungsangebot direkt in der Umgebung, wie Volks-, Mittel- und Musikschule, ebenso wie ein Kindergarten.

Zusätzlich gibt es in der Umgebung eine breite Auswahl an Nahversorgern, Supermärkten und Einkaufsmöglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap