

# **Perfekt geschnittene 3 Zimmer-Wohnung mit Grünblick in Hütteldorf**



Balkon\_Ausblick

**Objektnummer: 95197**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,81
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,00 €
<b>Heizkosten:</b>	205,00 €
<b>USt.:</b>	52,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

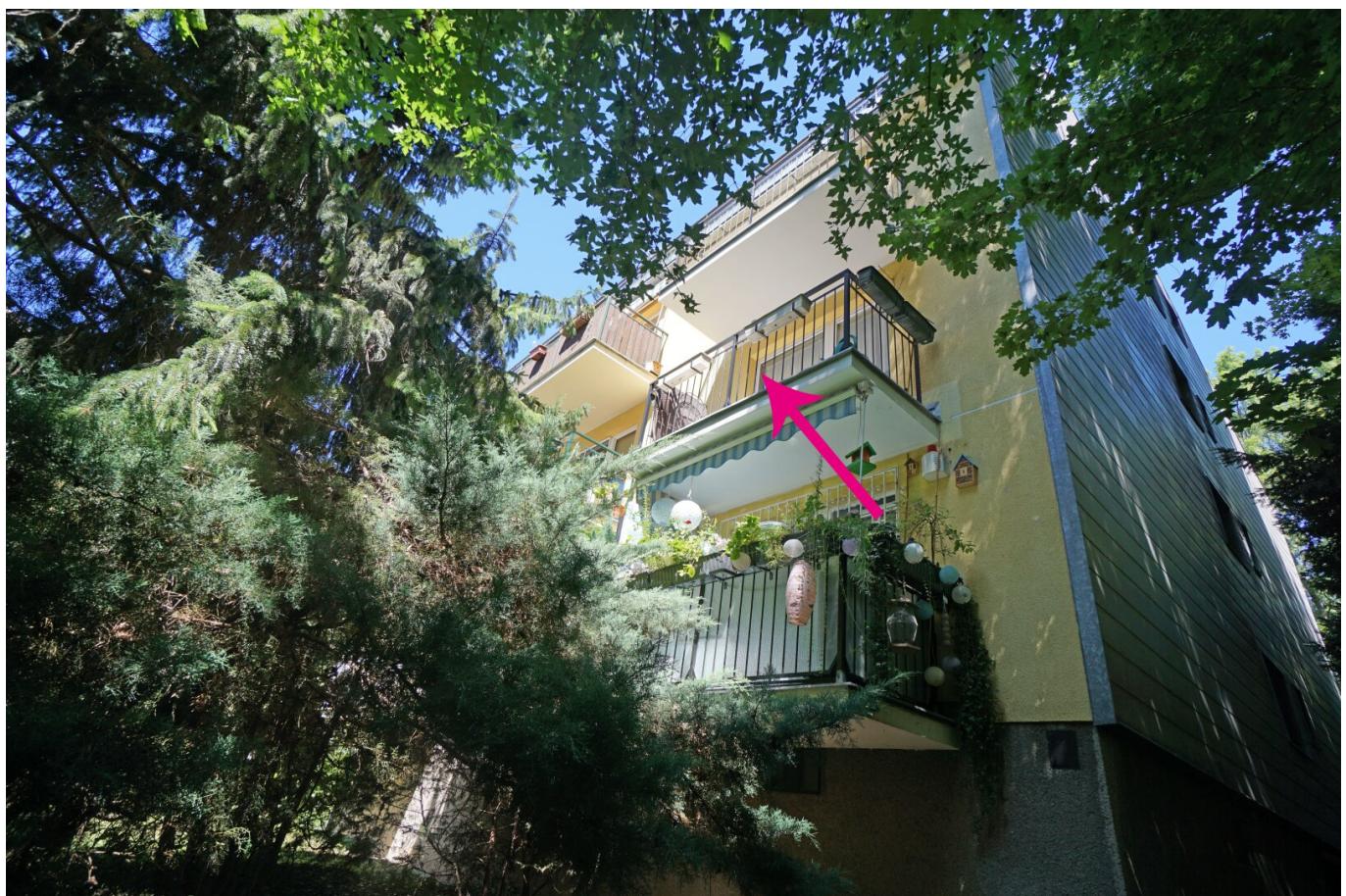
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

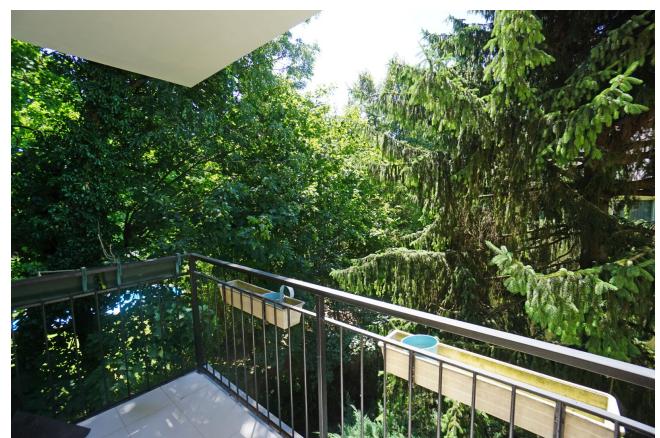
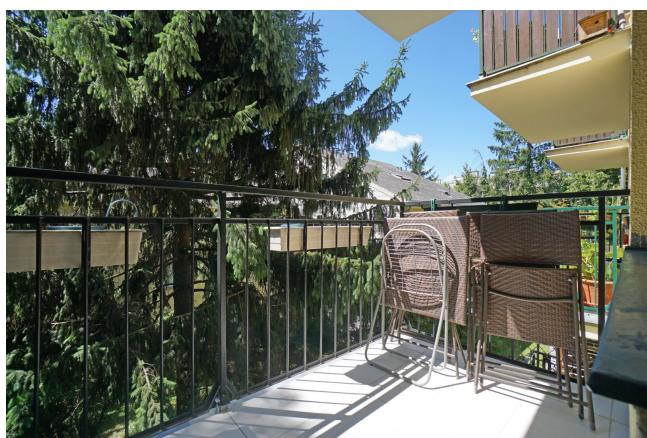
## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

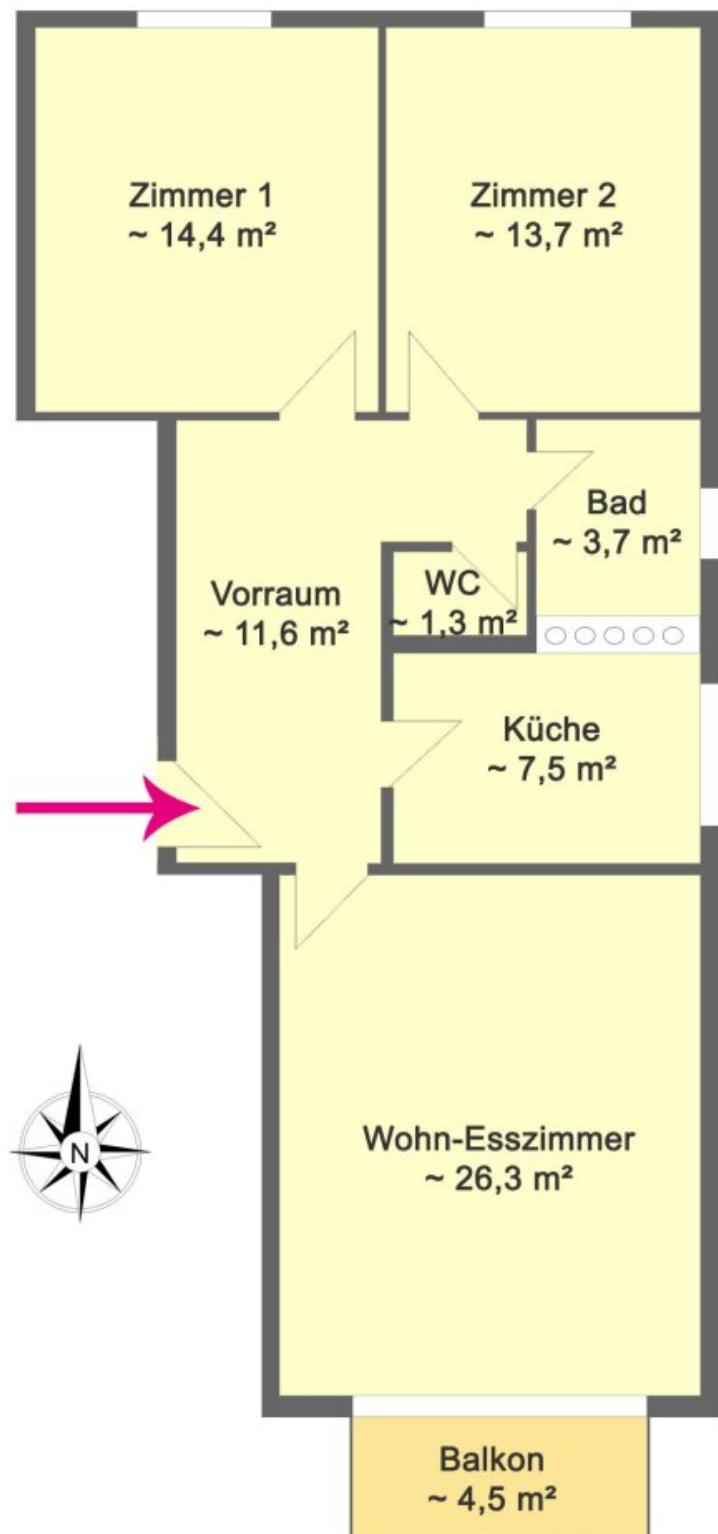
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH











# Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnung liegt inmitten von Garten und eines großzügigen Parks mit wunderschönem Altbaubestand, in vierter Reihe zur Linzer Straße und ist von dieser durch das straßenseitige Gebäude lärmtechnisch hervorragend abgeschirmt.

Der zentrale Standort zeichnet sich aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung und durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus.

Haltestellen der Straßenbahnlinie 49 und der Buslinie 47B befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Wien Hütteldorf mit Anschluss an die U4 und die S45, S50 und S80 ist ebenfalls fußläufig entfernt.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Ärztezentrum Wien West mit Spar Gourmet und Apotheke. Zahlreiche weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Kindergärten und Volksschule sind umlängig. Das Shopping Center Auhof ist in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Tennisanlage, die WestsideSoccer Arena, das Penzinger Waldbad und ein Fitnesscenter bieten vielseitige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.

Die freundliche Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>. Vom zentralen Vorraum ausgehend liegen nördlich zwei ruhige Zimmer mit Blick in den Park, das Bad mit Wanne und ein separates WC. In der Küche mit Markengeräten (Kühl-Gefrierkombi, E-Herd mit Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler) befindet sich eine eingebaute Miele Waschmaschine. Das südlich ausgerichtete ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon wartet mit einem schönen Blick in die Wohnanlage auf.

In den Zimmern ist Parkett- bzw. Teppichboden verlegt, alle anderen Räume sind mit hochwertigen Sölker-Marmorböden ausgestattet. Im Eingangs- Wohnbereich gibt es Holztüren, eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Eine thermischen Sanierung (Vollwärmeschutz) ist geplant. Ein eigenes Kellerabteil, ein Kinderwagenabstellraum, ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sowie ein allgemeiner Abstellraum stehen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap