Perfekt geschnittene 3 Zimmer-Wohnung mit Grünblick in Hütteldorf

Balkon_Ausblick

Objektnummer: 95197

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

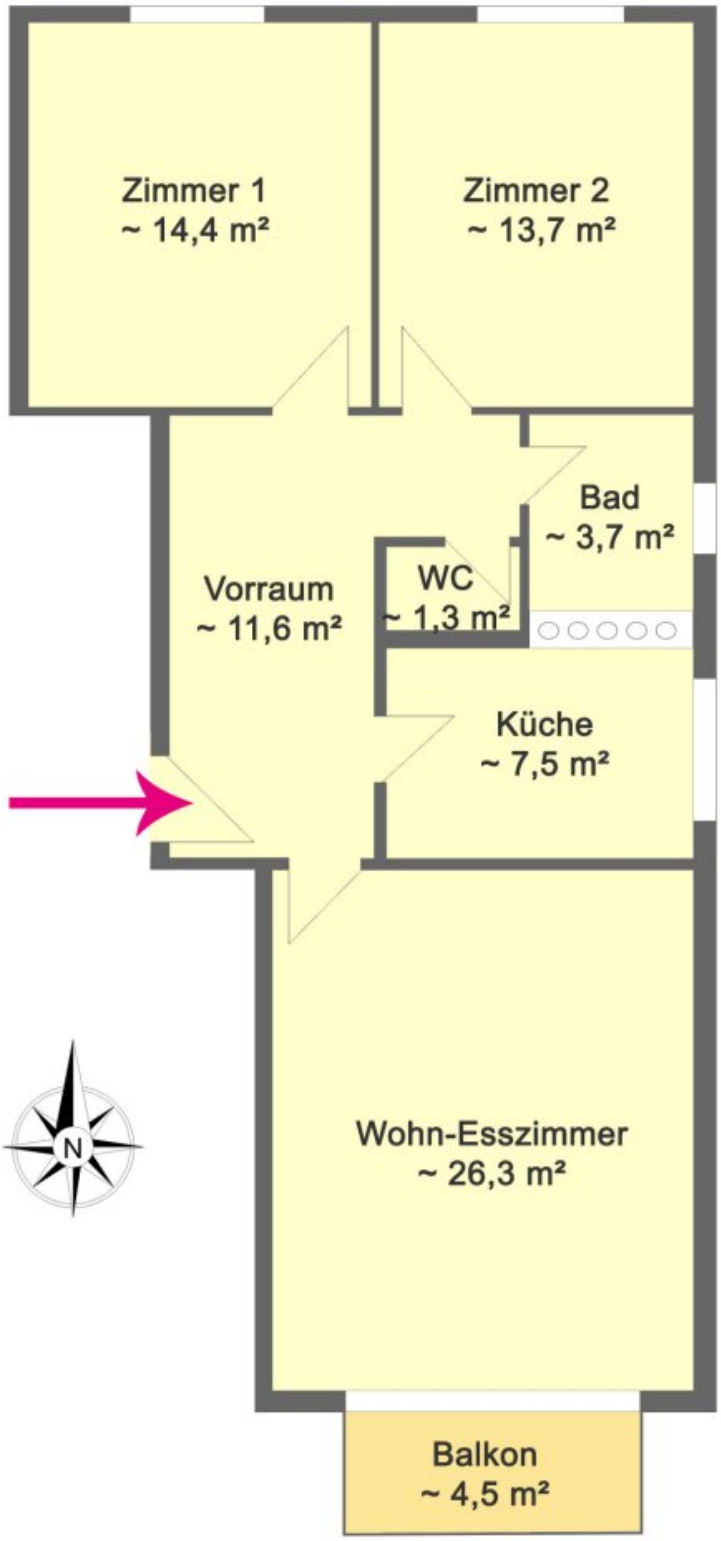
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,81
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	187,00 €
Heizkosten:	260,00 €
Sonstige Kosten:	117,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH


Zimmer 1
~ 14,4 m²
Zimmer 2
~ 13,7 m²
Bad
~ 3,7 m²
Vorraum
~ 11,6 m²
WC
~ 1,3 m²
Küche
~ 7,5 m²
Wohn-Esszimmer
~ 26,3 m²
N
Balkon
~ 4,5 m²

Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnung liegt inmitten von Garten und eines großzügigen Parks mit wunderschönem Altbaumbestand, 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 umläufig. 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 m². 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 ein Waschmaschinenanschluss. Das südlich ausgerichtete ca. 26 m² große Wohnzimmert 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-Marmorboden 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 <2.000m
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