

## Reihenhaus-Highlight mit schönem Garten - Einkauf, Schule und Öffis "vor der Türe"



entzückender Garten mit Gerätehäuschen

**Objektnummer: 95216**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienrehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 102,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,33 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	90,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

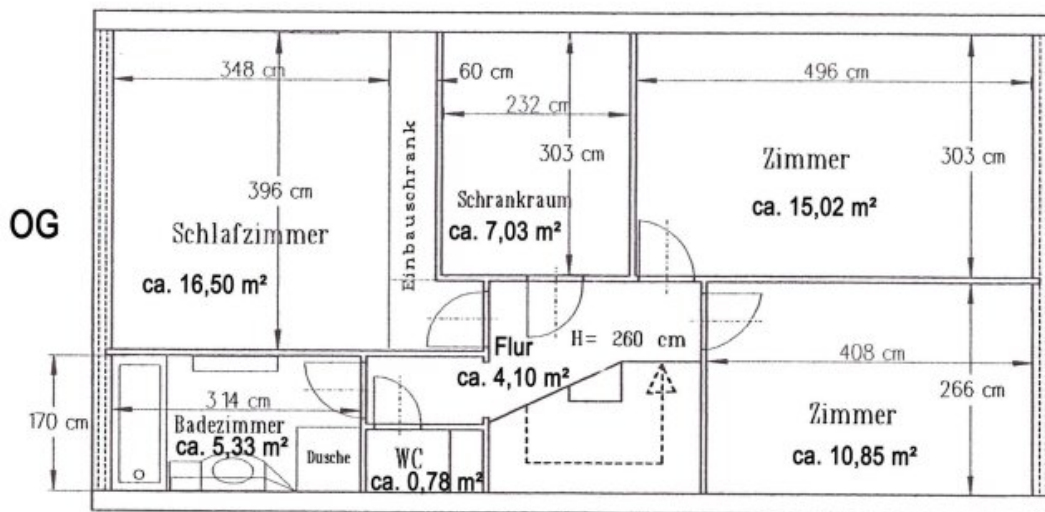
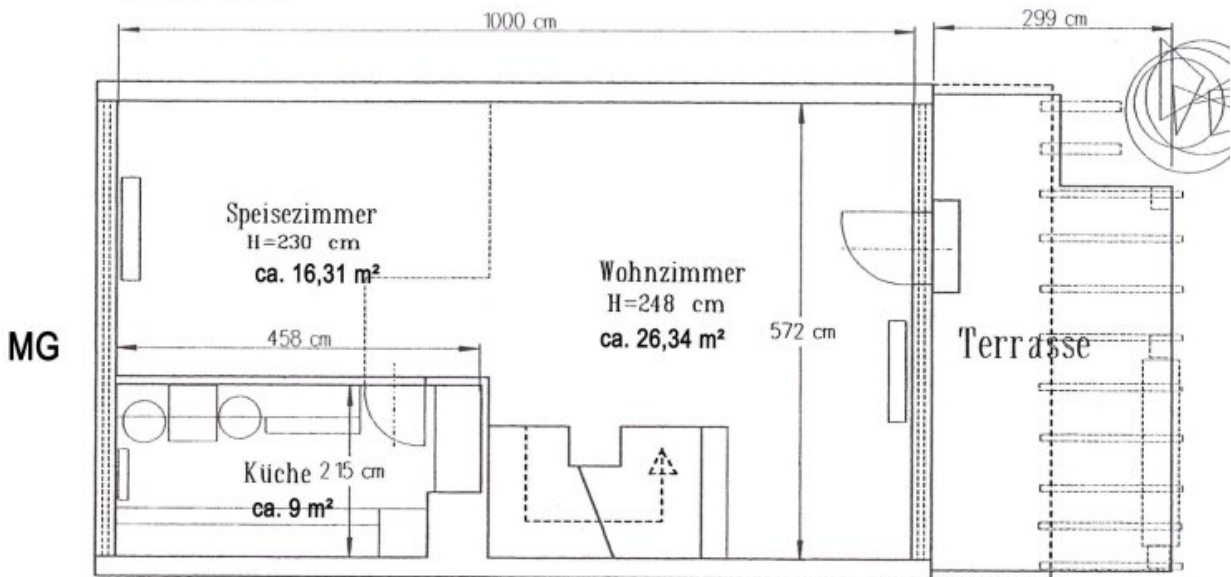
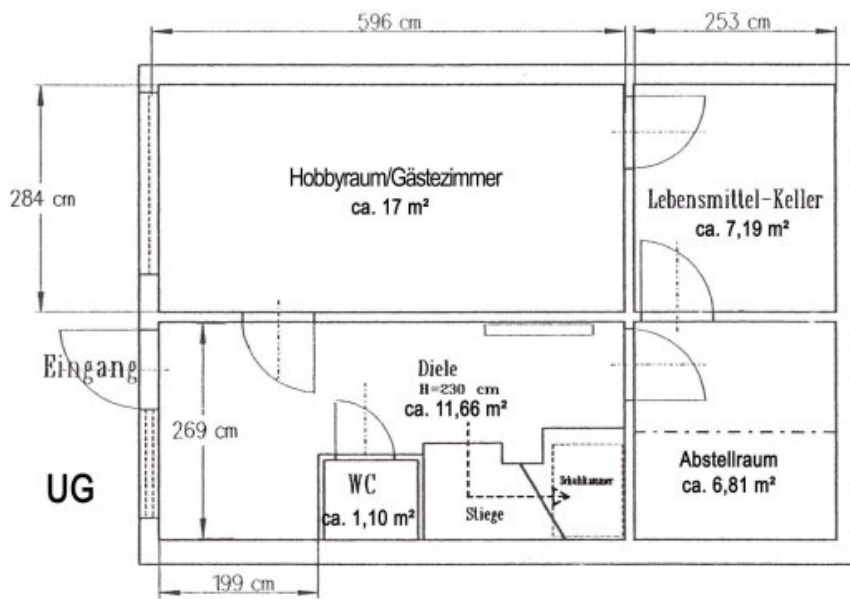
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Reihenhaus in ausgezeichneter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks. Über drei Ebenen bietet es viel Platz, einen ruhigen Westgarten und eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Im Untergeschoß befinden sich Diele mit Garderobe, Abstellräume, Lebensmittelkeller und separates WC. Das Mittelgeschoß überzeugt mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Küche mit hochwertigen Miele-Geräten sowie Zugang zur Terrasse mit elektrischer Markise und zum liebevoll gestalteten Garten mit Gerätehäuschen. Im Obergeschoß erwarten Sie drei Zimmer, ein Schrankraum, Bad mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres WC.

Die Reihenshausanlage erhielt kürzlich ein neues Dach, vorbereitet für Photovoltaik; der Einbau einer Wärmepumpe ist möglich. Eine PKW-Stellplatzmöglichkeit vor der Haustüre sorgt für Komfort.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit optimaler Anbindung: Bushaltestelle und Nachtbus quasi vor der Türe, Bahnstation Wien-Hadersdorf in 3 Gehminuten, Auhof Center in ca. 500 m Entfernung. Kindergarten, Schulen und Apotheke sind direkt in der Nachbarschaft. Natur und Freizeitmöglichkeiten wie Wienerwald, Wienfluss-Promenade und Radwege liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.