

Barrierefreie 4-Zimmer-Gartenwohnung Nähe Auhofcenter und S-Bahn



Hausansicht südseitig

Objektnummer: 95233

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	150,00 m ²
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	267,60 €
Sonstige Kosten:	99,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6









Objektbeschreibung

Diese **gepflegte Wohnung** mit etwas mehr als **101 m² Wohnfläche** liegt **ebenerdig und barrierefrei** erreichbar in einer sonnigen Wohnhausanlage in Massivbauweise auf einem parkähnlichen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Laudonschen Wald.

Für Familien ist die Lage besonders günstig, im gleichen Haus ist eine Kinderbetreuungseinrichtung untergebracht. In fußläufiger bzw. kurzer Bus-/S-Bahn-Entfernung finden sich außerdem öffentliche Volksschulen wie die Offene Volksschule Hadersdorf, so dass Schulwege in der Regel kurz und sicher organisiert werden können.

Direkt gegenüber liegt eine **Schnellbahn-Station Wien Weidlingau** der S-Bahn-Linie S50, die regelmäßige Verbindungen Richtung Wien Westbahnhof und Hütteldorf anbietet; von dort sind S- und U-Bahn-Verbindungen eine schnelle Option für den Weg in die Innenstadt. Ergänzend halten in unmittelbarer Nähe mehrere Buslinien, unter anderem die Linien 50A, 451 und 453, was zusätzliche Verbindungen in die Umgebung gewährleistet.

Nur wenige Gehminuten entfernt bietet das **Auhofcenter** eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, Apotheke, ein Cineplexx-Kino, Fitnessstudio, Indoor-Action Park, Bowling, eine Tanzschule und verschiedene Gastronomiebetriebe. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung klassische Lebensmittelmärkte und Supermärkte. Im Sommer kann man sich im Hadersdorf-Weidlingauer Bad gegenüber der Volksschule Abkühlung verschaffen.

Der Eingangsbereich gliedert sich in ein **Vorzimmer mit Garderobe** und in ein separates **WC**, ein **zentraler Flur** führt zu allen weiteren Räumen. Das geräumige **Wohnzimmer** liegt zur Gartenseite und bietet einen unmittelbaren Ausgang in den eigenen, nach Norden ausgerichteten **Garten**. Die **Küche** ist östlich angeordnet und ist auch vom Wohnzimmer direkt erreichbar; daneben liegt ein weiteres, ebenfalls **ostseitiges Zimmer**. **Zwei weitere Zimmer** orientieren sich zur Nordseite **in den Garten** und eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, ein Garagenplatz kann optional angemietet werden. Die Wohnräume sind mit **Parkett** ausgelegt, Nebenräume mit Laminat, Bad und WC mit Fliesen. Die Fenster sind **französische Kunststoff-Fenster mit Sprossen**, 2-fach Isolierverglasung und Rollläden. Beheizt wird die Anlage komfortabel über eine Hauszentralheizung.

Besonders hervorzuheben ist: Aufgrund ihrer Barrierefreiheit eignet sich die Wohnung nicht nur ideal für Menschen mit Mobilitätsbedarf, sondern auch hervorragend als **Vorsorgewohnung**. Die ebenerdige Lage, die stufenlosen Zugänge und die gut nutzbare Raumaufteilung machen die Einheit **attraktiv für ein langfristiges, altersgerechtes Wohnen** oder eine sichere **Kapital- bzw. Vorsorgeanlage mit breitem Miet- und Nutzerkreis**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap