

## **Exklusive Garten-Wohnung in ruhiger Grünlage am Loudon'schen Wald**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95289**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	254,38 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,70 €
<b>Heizkosten:</b>	60,82 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	514,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verde Lenz**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH













## Objektbeschreibung

Am westlichen Rand des 14. Bezirks, direkt am Loudon'schen Wald / Wienerwald, liegt diese außergewöhnliche Wohnhausanlage (BJ 2008, freifinanziert) auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die sonnige Südwestlage bietet herrlichen Grünblick über das Wiental bis zum Lainzer Tiergarten – mit direktem Zugang in den Wienerwald.

### Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 40 m<sup>2</sup> + Garten
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, 3 Schlaf-/Arbeitszimmer)
- 2 Bäder (Wanne + Dusche, jeweils mit WC)
- Schrankraum, Abstellraum

Die Wohnung überzeugt durch ihr helles, offenes Raumkonzept und großzügiges Wohngefühl. Terrasse und Garten sind ideal nach Südwesten ausgerichtet.

### Ausstattung

- Weitzer Parkett, Marazzi Feinsteinzeug
- Gaulhofer Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Offene Novel-Küche mit AEG/Siemens-Geräten
- DANA Innentüren
- Visonic Alarmanlage
- Niedrigenergie-Bauweise, gepflegte Anlage

### Gemeinschaft & Extras

- Fahrradraum, Trockenraum, Reifenlager
- Kleinkinderspielplatz

- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz (inklusive), optional 2. Platz € 20.000

### **Lage & Anbindung**

- S-Bahn Hadersdorf & Weidlingau: ca. 500–600 m
- Bus 50A, Bahnhof Hütteldorf (U4, S50) in wenigen Minuten
- Auhofcenter mit Shops, Kino, Ärzten etc. fußläufig erreichbar

### **Fazit**

Moderne Gartenwohnung in einzigartiger Grünruhelage – ideal für Paare oder Familien, die Natur, Sonne und Stadtnähe verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap