

## Traumhafte Waldrand-Ruhelage mit 4 Terrassen und Garten in Penzing



Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Gartenterrasse

**Objektnummer: 95404**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<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>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	43,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,06 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	236,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

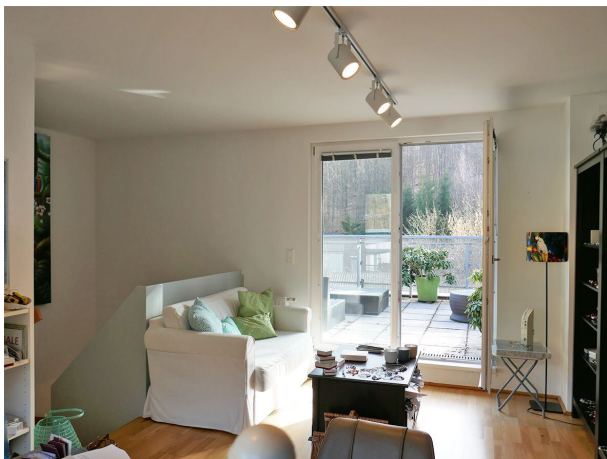
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

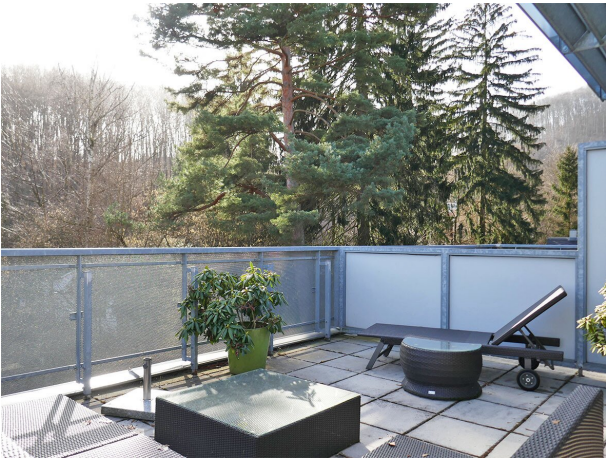


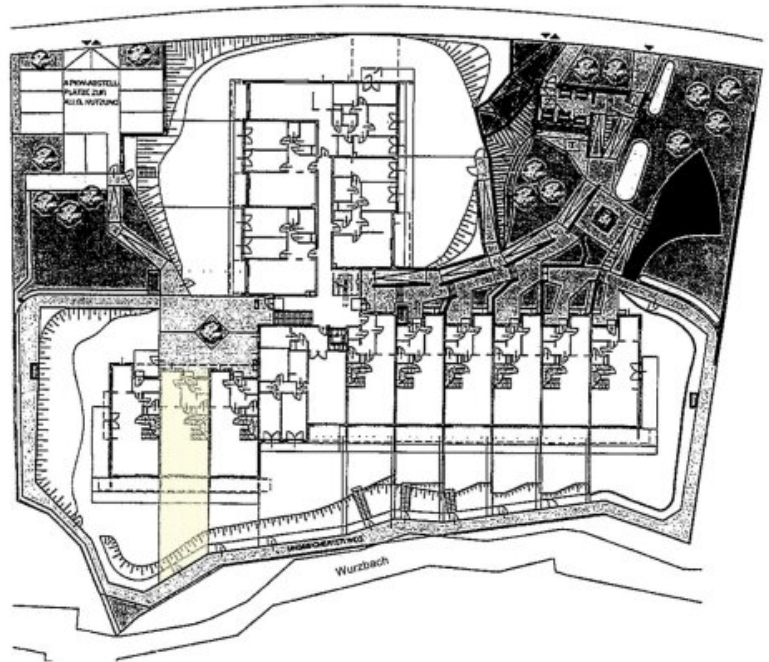
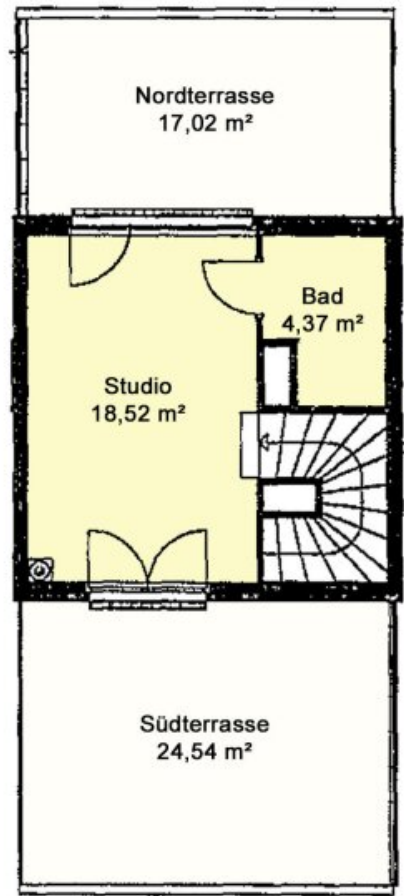
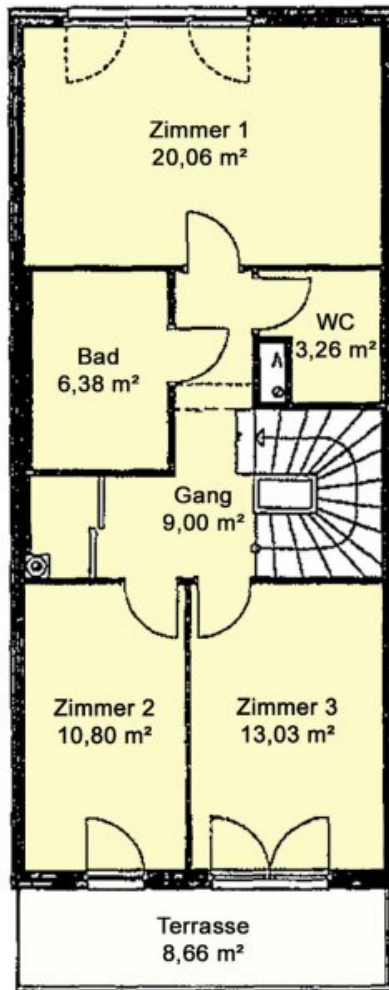
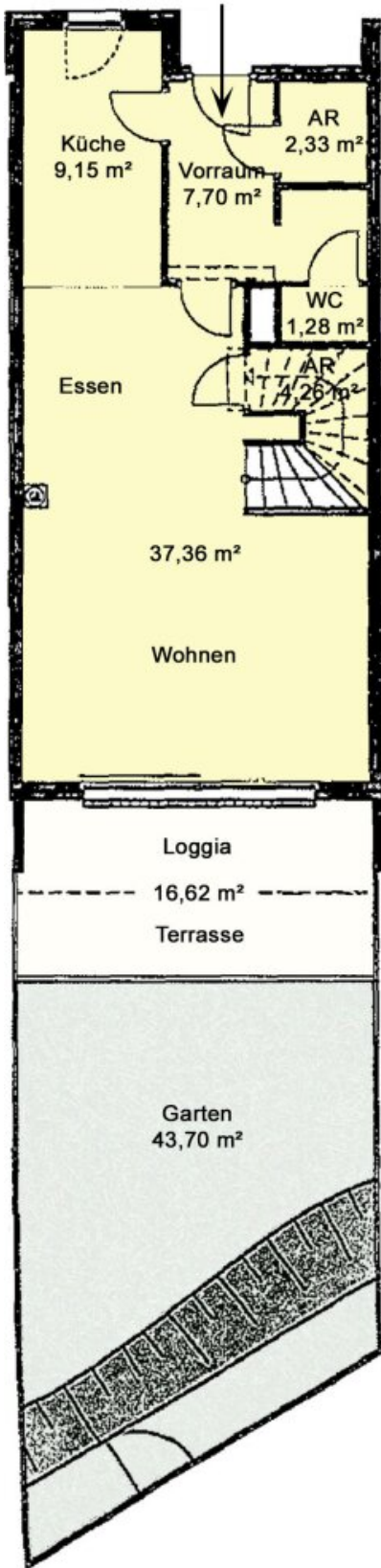












Erdgeschoss

Lage in der Anlage

## Objektbeschreibung

Die in einer **von Einfamilienhäusern dominierten Wohngegend** gelegene Wohnhausanlage wurde im Jahre **2008** freifinanziert errichtet und befindet sich **in traumhaft ruhiger Waldrandlage** im 14. Wiener Bezirk, direkt an der Grenze zu Purkersdorf.

Das angebotene **Reihenhaus** liegt im Westtrakt der Wohnhausanlage und ist vom Gästeparkplatz aus durch den Gemeinschaftsgarten erreichbar. Dem Reihenhaus ist ein **fixer Stellplatz** in der **Haustiefgarage** zugeordnet, die unter dem Haupttrakt liegt, wo auch die Einlagerungsräume untergebracht sind.

Das **hochwertige Reihenhaus** bietet ca. **148 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf **drei Ebenen**. In **jedem Geschoß** sind **großzügige Terrassen**, sowohl Richtung Süden als auch Richtung Norden zu finden. Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in den Eingangsbereich mit **Vorraum, zwei Abstellräume** und **WC**, die **Küche** sowie in das **über 37 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer** mit Ausgang auf die **Gartenterrasse**. Die zum Wohnzimmer hin **offene, cremefarbene Hochglanz-Küche** ist von der Firma **Ewe** und mit Neff Einbaugeräten und einer Liebherr Kühl- und Gefrierkombination ausgestattet.

Im **Obergeschoß** bietet das Reihenhaus einen **zentralen Gang** mit einer Nische mit Waschmaschinenanschluss, innen liegen ein **Badezimmer** und ein **separates WC**. Richtung Norden ausgerichtet ist ein großzügiges **Zimmer von 20 m<sup>2</sup>**, an der Südseite befinden sich **zwei weitere Zimmer**, jeweils mit einem Ausgang auf die fast 9 m<sup>2</sup> große **Terrasse**.

Als **oberste Wohnebene** steht den zukünftigen Bewohnern das **Dachgeschoß** zur Verfügung, das sich in ein fast **19 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes Studio** und in ein **Badezimmer** unterteilt. Außerdem bietet es **zwei Dachterrassen**, eine nord-, eine südseitig, die beide einen **wunderbaren Ausblick auf die ruhige, grüne Umgebung** gewähren.

Die Schnellbahnhaltestelle der S50, Wien-Weidlingau, ist nur 850 Meter entfernt und gut fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten, die *Lern- und Spielgruppe Hadersdorf*, liegt auf dem Weg dorthin in der Lorenz Stein-Straße. Die *Offene Volksschule Hadersdorf* und die *Neue Sportmittelschule Hadersdorf* erreicht man mit der S50 nach nur einer Station, zu Fuß benötigt man max. 20 Minuten. Das nächste Gymnasium ist das in Purkersdorf, das sowohl mit der S-Bahn als auch mit der Buslinie 451 in etwa 25 Minuten erreichbar ist.

Das ca. 1,5 km entfernt liegende Auhofcenter bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, ein Cineplexx-Kino, Fitnessstudio, Indooraction Park, Bowling, eine Tanzschule und verschiedene Gastronomiebetriebe. Im Sommer kann man sich im Hadersdorf-Weidlingauer Bad gegenüber der Volksschule Abkühlung verschaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap