

# MODERNES REIHENHAUS IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE



**Objektnummer: 3276**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## 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>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	43,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























STANZEL & CO  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**- IM WOHNUNGSEIGENTUM -**

**( BJ 2008 )**

**ZWISCHEN AUHOF & PURKERSDORF - NAHERHOLUNGSGEBIET**

**Sonniges ca. 147m<sup>2</sup> großes Reihenhaus in absoluter Grünruhelage auf 3 Etagen mit schönem 44m<sup>2</sup> Südgarten, 60m<sup>2</sup> großen Terrassen, 6m<sup>2</sup> großer Südloggia und 1 Garagenstellplatz**

**( 2 Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Galerie, Südgarten, 4 Terrassen, Loggia, 3 - 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, 2 Abstellräume, Kellerabteil & Garagenstellplatz )**

**--- ALLEINVERMITTLUNG ---**

**Gartengeschoss ca. 62,1m<sup>2</sup>:**

Vom Vorzimmer mit 2m<sup>2</sup> großem Abstellraum, der als Garderobe genutzt werden kann, gelangt man in das sonnige 37m<sup>2</sup> große, südseitige Wohnesszimmer. Das großzügige Wohnesszimmer ist durch eine schöne große Glasschiebetüre mit der 6m<sup>2</sup> großen Südloggia und der 10m<sup>2</sup> großen Südterrasse verbunden. Der 44m<sup>2</sup> große, ebene Südgarten ist sonnig und ruhig. Die moderne 9m<sup>2</sup> Küche ist einem Fenster, einer Kühlgefrierkombination, einem Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug und Geschirrspüler versehen. Des Weiteren gibt es auf dieser Ebene einen praktischen 4m<sup>2</sup> großen Abstellraum unter der Stiege und ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

**1. Obergeschoss ca. 62,55m<sup>2</sup>:**

Vom Vorzimmer gelangt man in die beiden südseitigen 11m<sup>2</sup> und 13m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer, welche über einen Zugang auf die 8m<sup>2</sup> große Südterrasse verfügen. Das 20m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist hell. Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Wanne, einem Handtuchtrockner, elektrischer Entlüftung und Spiegel versehen. Des Weiteren gibt es im Vorzimmer einen abgetrennten Bereich mit einem Anschluss für die Waschmaschine sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

**Dachgeschoss ca. 22,89m<sup>2</sup>:**

Im Dachgeschoss befindet sich die 19m<sup>2</sup> große Galerie / Schlafbereich, mit wunderschönem Grünblick und einer 25m<sup>2</sup> großen Südterrasse sowie einer 17m<sup>2</sup> großen Nordterrasse. Weiters gibt es ein Badezimmer mit Dusche, elektrischer Entlüftung und Waschbecken.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **Garagenstellplatz** zugeordnet.

**Infrastruktur:** In ca. 10 Minuten gelangt man zum Bahnhof Wien-Weidlingau wo sich die S-Bahn S50 befindet - diese verbindet Neulengbach mit dem Westbahnhof. Das nahegelegene Auhof Center bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Purkersdorf ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zur Westautobahn, der Wienzeile und der Höhenstraße ist man bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Der schöne Wiener Wald lädt zu zahlreichen sportlichen Aktivitäten ein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
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