

## **Jahrhundertwendevilla in verkehrsgünstiger Lage Nähe Auhofcenter**



Hausansicht gartenseitig

**Objektnummer: 94939**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 330,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

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

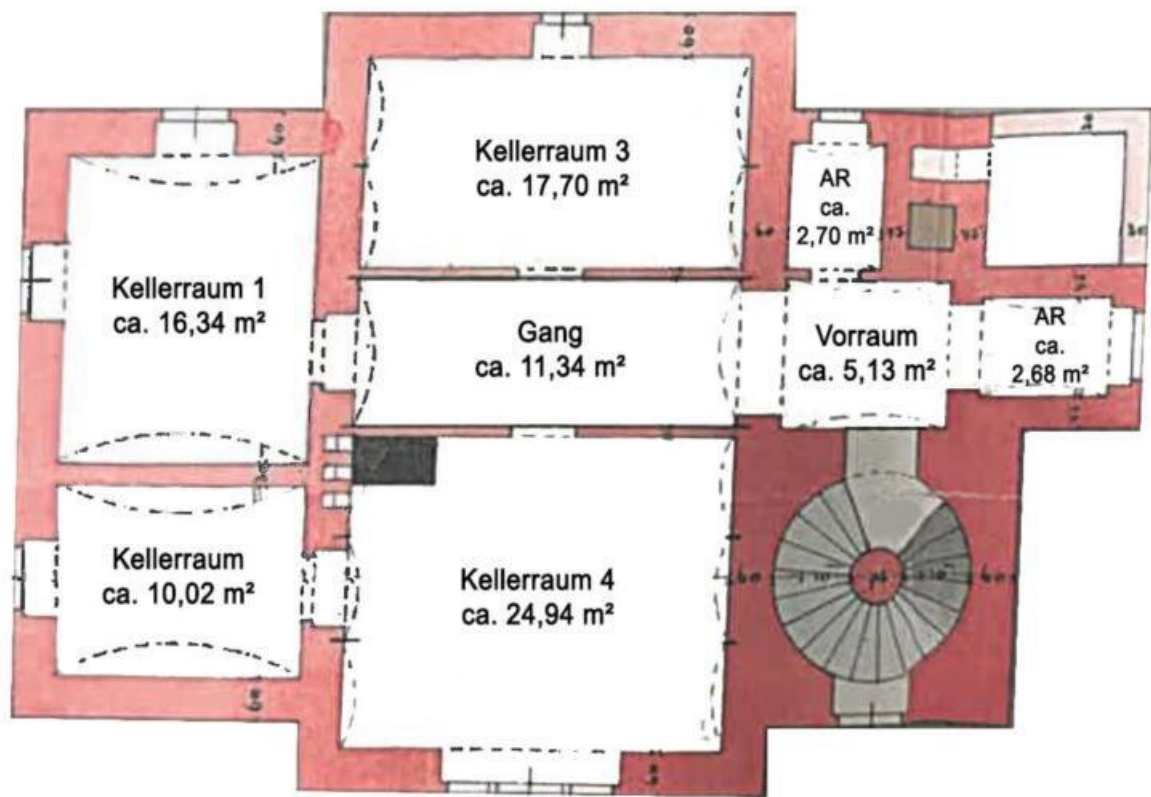
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

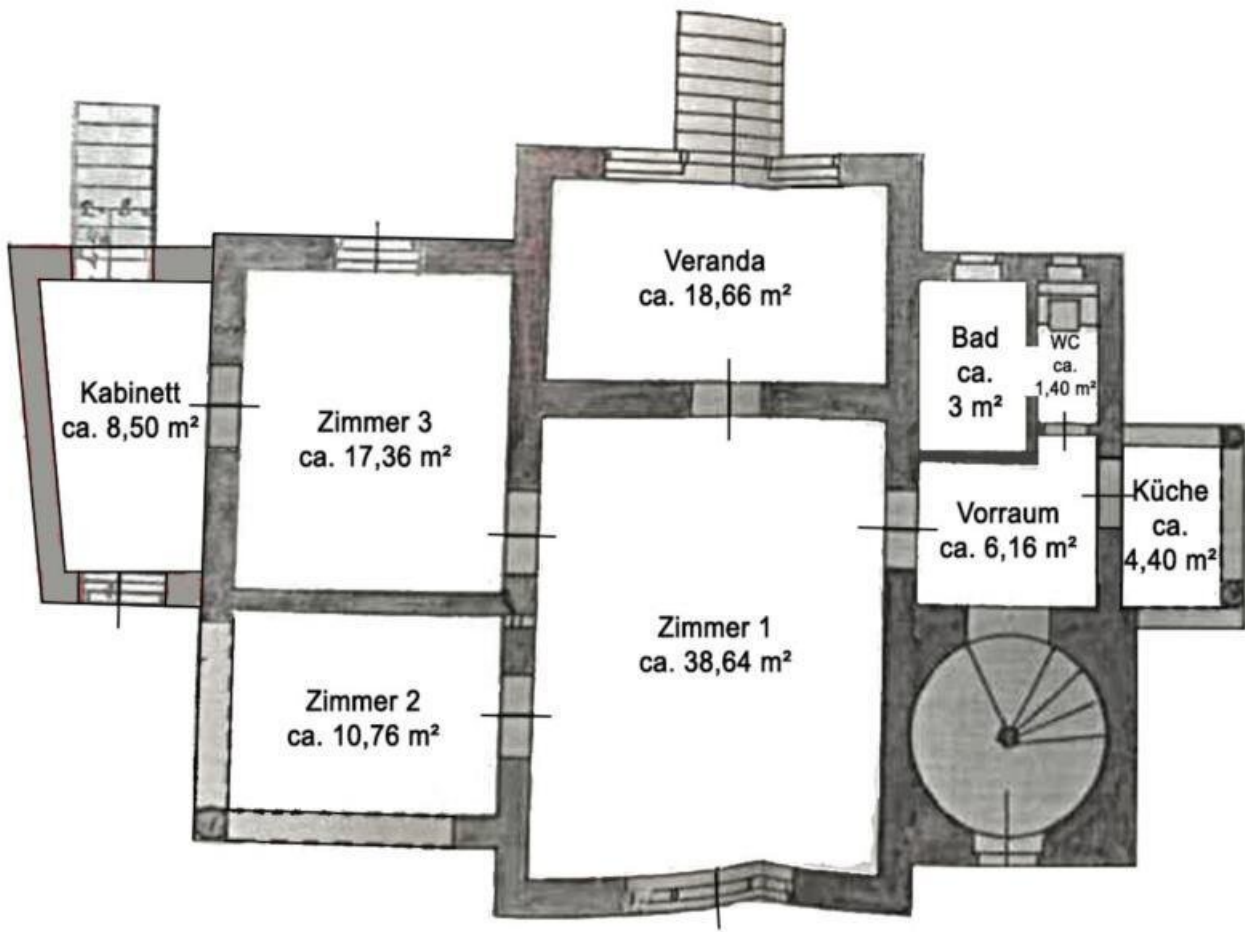




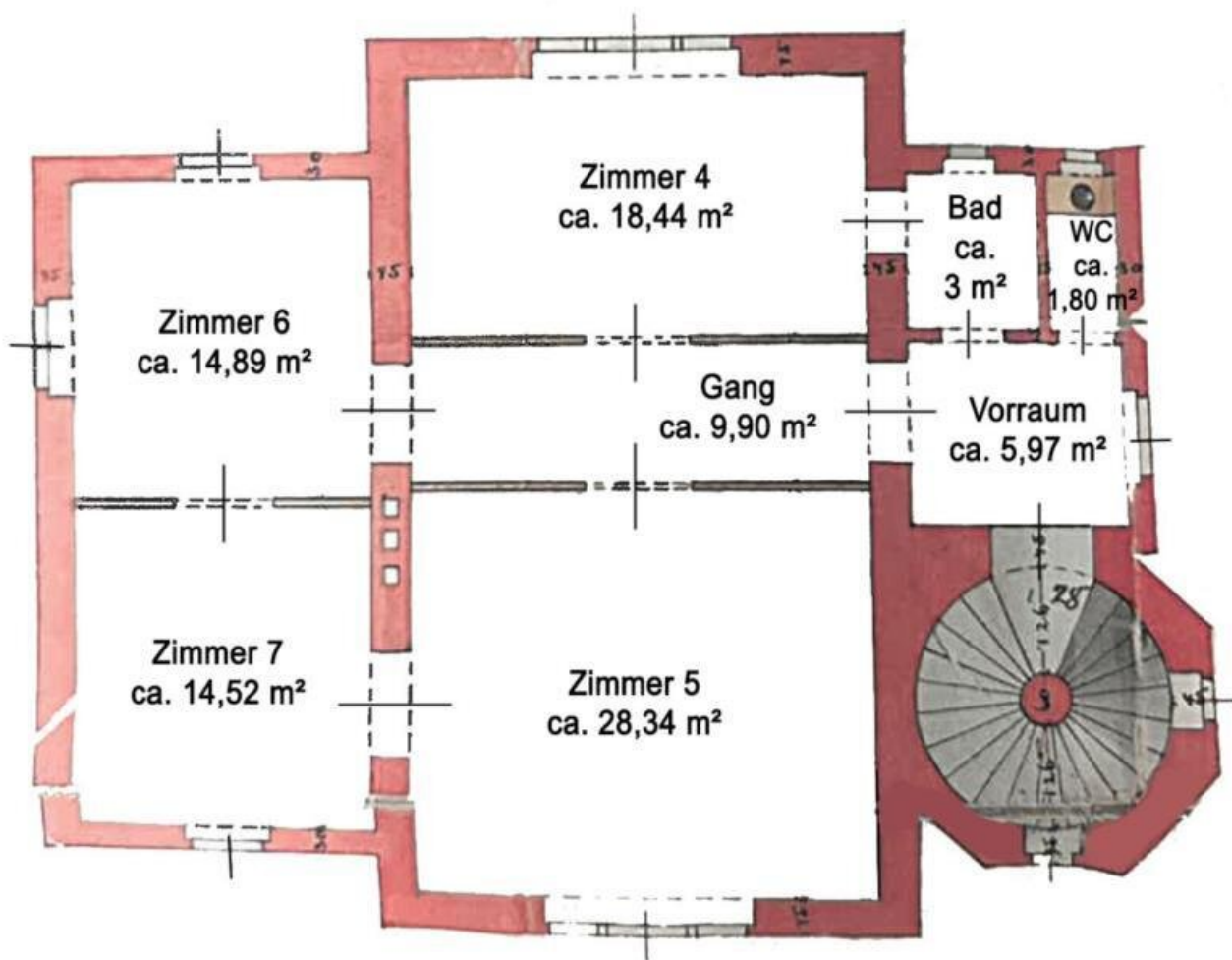


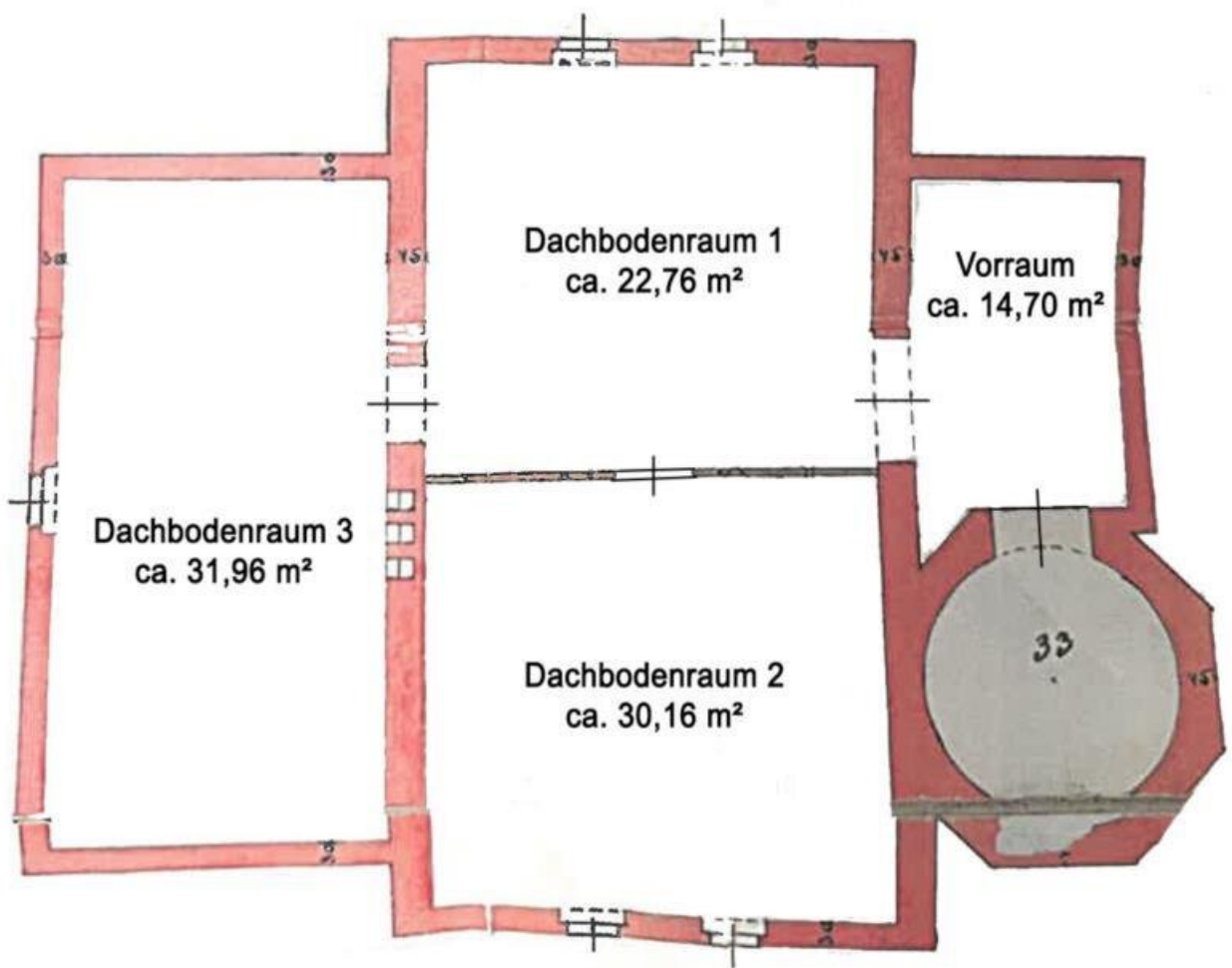












## Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück wurde die gegenständliche Villa ca. im Jahr 1880 erbaut und befindet sich in verkehrsgünstiger Grünlage.

Die Schnellbahnhaltestelle der S50, Wien-Weidlingau und ein Kindergarten "Lern- und Spielgruppe Hadersdorf" sind nur ca. 250 Meter entfernt und gut fußläufig erreichbar. Die "Offene Volksschule Hadersdorf" und die "Neue Sportmittelschule Hadersdorf" erreicht man mit der S50 nach nur einer Station, zu Fuß benötigt man maximal 10 Minuten. Das nächste Gymnasium ist das in Purkersdorf, das sowohl mit der S-Bahn als auch mit der Buslinie 451 in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Das ca. 450 Meter 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 südseitige Haupteingang der Villa ist über ein paar Stufen erreichbar und führt in den zentralen Villenturm mit Wendeltreppe. Von hier aus sind alle Ebenen wie Keller, Parterre, erster Stock und Dachboden separat erreichbar. Auf zwei Ebenen verteilt sich die Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup>. Der geräumige, ca. 99 m<sup>2</sup> große Dachboden mit Ausblick bietet genügend Platz und Gestaltungsraum für eine weitere Wohnetage. Zur Villa gehören außerdem ein Vollkeller und eine Gartenhütte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
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 <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap