

## **Reihenhaus an der Stadtgrenze mit Eigengarten, Garagenplatz und riesigem Gemeinschaftsgarten**



**Objektnummer: 94958**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,54 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	338,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

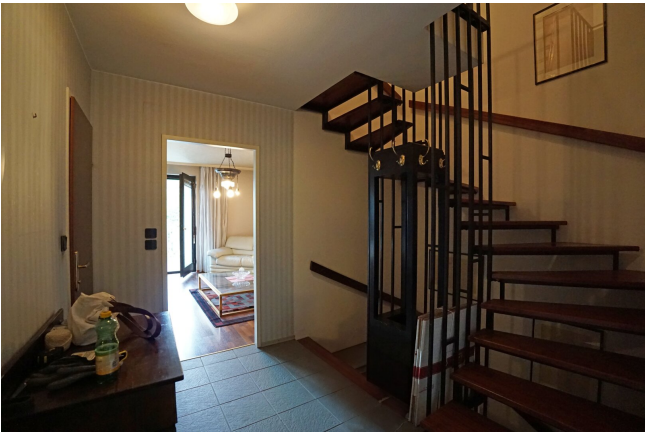


**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien





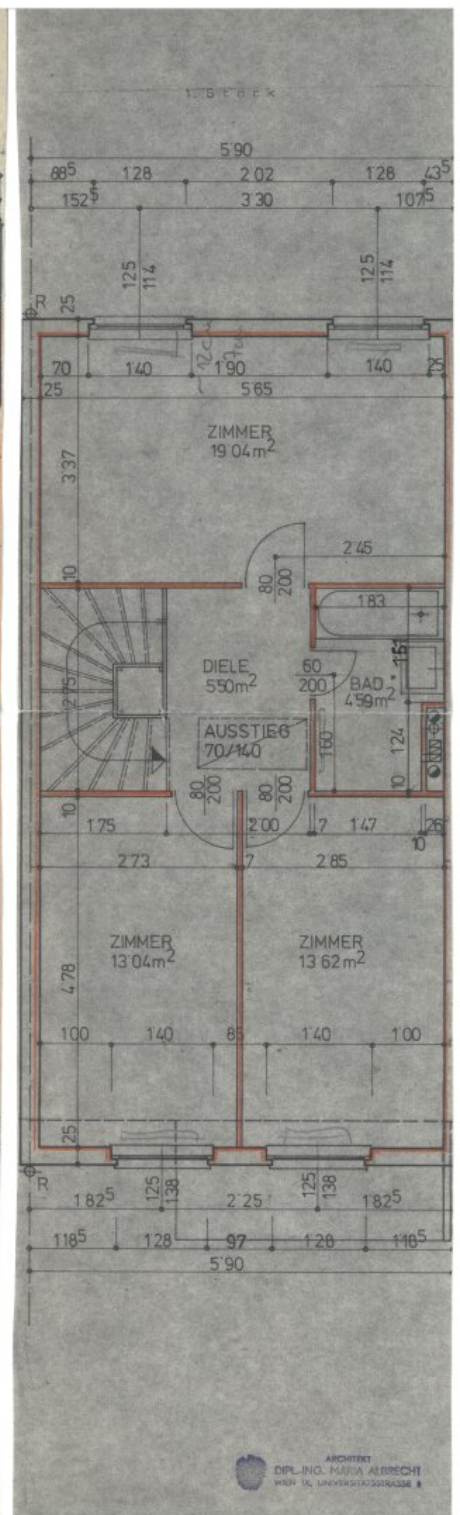
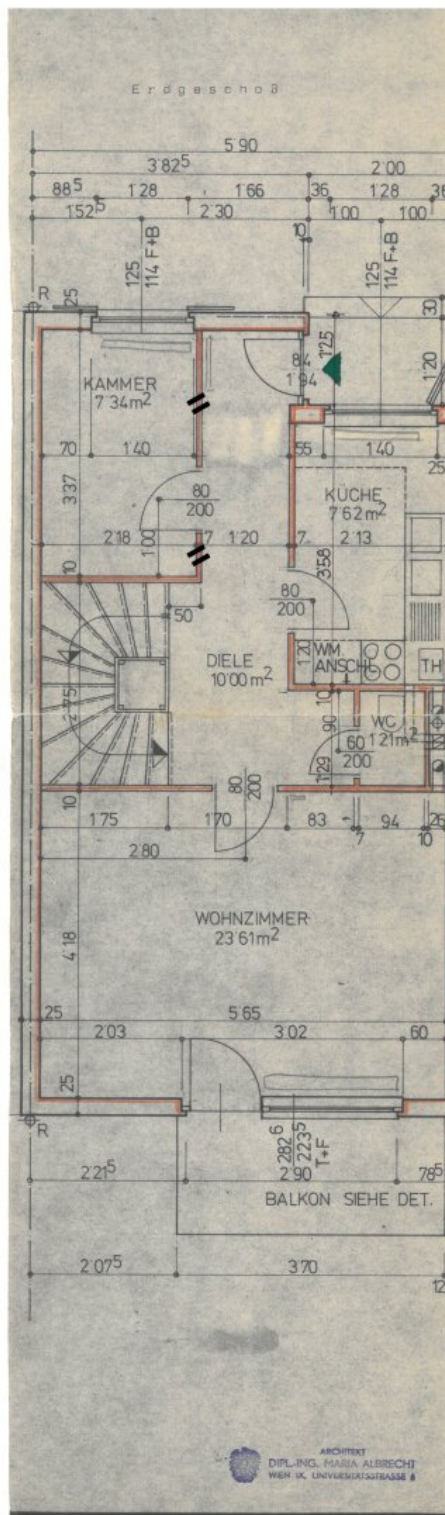
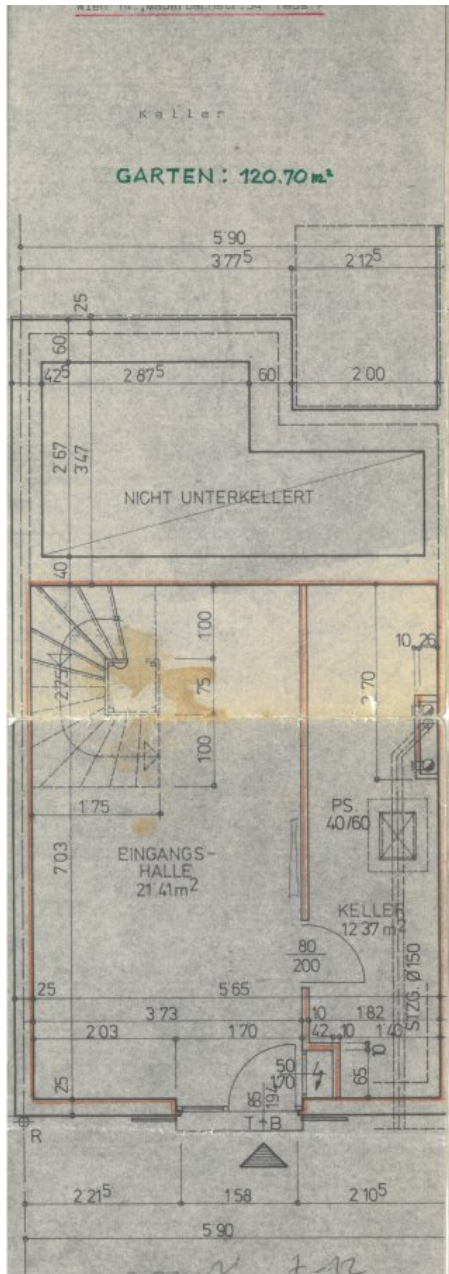












## Objektbeschreibung

An der Wiener Stadtgrenze zur Mauerbach, **in Sichtweite zum Schloss Laudon**, wurde im Jahr 1978 diese Reihenanlage errichtet. Der Ausblick auf das barocke Schloss mit seiner geschützten Parkanlage, der **riesige Gemeinschaftsgarten** (zusätzlich zum **120 m<sup>2</sup> großen Eigengarten!**) mit idyllischen Plätzen und einem direkten Zugang zum Landschaftsschutzgebiet Wienerwald garantieren überdurchschnittliche Lebensqualität. Das **Naherholungsgebiet Laudonscher Wald**, die Salzwiese sowie der Stadtwanderweg 8 befinden sich **nur wenige Gehminuten** entfernt und laden zu erholsamen Wanderungen, laufen oder biken ein. Das **Schwimmbad Hadersdorf** bietet Abkühlung an heißen Sommertagen. Eine Attraktion das ganze Jahr über ist die **Hohe-Wand-Wiese**, Wiens bekannte Schipiste mit Sommerrodelbahn und Mountainbike-Trailcenter, die nur wenige Autominuten entfernt ist.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die Bushaltestelle Schloss Laudon liegt 160 Meter entfernt, die **Schnellbahnstation Wien Hadersdorf** nicht einmal zehn Gehminuten. Durch die **verkehrsgünstige Lage** erreicht man die Innenstadt in kurzer Zeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit Auto oder Fahrrad. Zur Autobahnauffahrt Wien Auhof benötigt man rund fünf Minuten.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule sowie das vielfältige Einkaufs- und Unterhaltungsangebot im **Auhofcenter** inkl. Ärztezentrum liegen nur ca. 2 km entfernt.

Über die zwischen den Reihenhäusern verlaufende Zugangstreppe gelangt man zum Eingang des Hauses, der sich aufgrund der Hangneigung im Kellergeschoss befindet. Hier liegen die geräumige Eingangshalle mit Treppenaufgang und ein Kellerlagerraum.

Im **Erdgeschoss** befinden sich **Diele, Speisezimmer mit Ausgang in den Garten**, die **Küche**, ein **WC** sowie der **nach Südwesten** ausgerichtete **Wohnbereich** mit Ausgang auf den **großen Balkon mit unverbaubarem Grünblick**. Im **Obergeschoss** verteilen sich um einen zentralen Vorraum **drei Zimmer** und das Badezimmer mit Wanne und WC. Ein Dachboden steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Der Eigengarten ist derzeit ziemlich verwildert, ließe sich jedoch sicherlich hübsch gestalten und die Gartenterrasse zum Essen und für gemütliche Stunden nutzen. Für Bewohner der Anlage steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung, wo sich auch die Postkästchen befinden. Ein **eigener Garagenabstellplatz** ist diesem Haus ebenfalls zugeordnet.

Im Jahre 2023 wurden die Dächer aller Reihenhäuser saniert, das hierfür aufgenommene Sanierungsdarlehen wird über die monatliche Reparaturrücklage getilgt (Laufzeit bis 2033). Als nächster Schritt für die zukünftigen Eigentümer wäre der Tausch der alten Holzverbundfenster sowie die Dämmung der Fassade sinnvoll.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap