

Ideale Familienwohnung mit top Infrastruktur in ruhiger Lage!



Objektnummer: 94989

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	179,49 €
Heizkosten:	166,18 €
USt.:	43,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

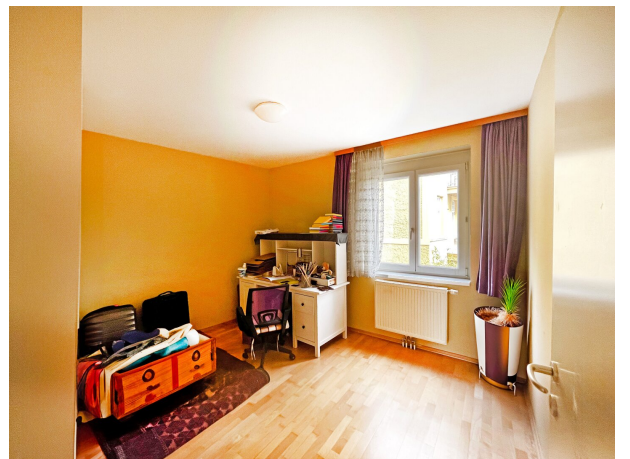


Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

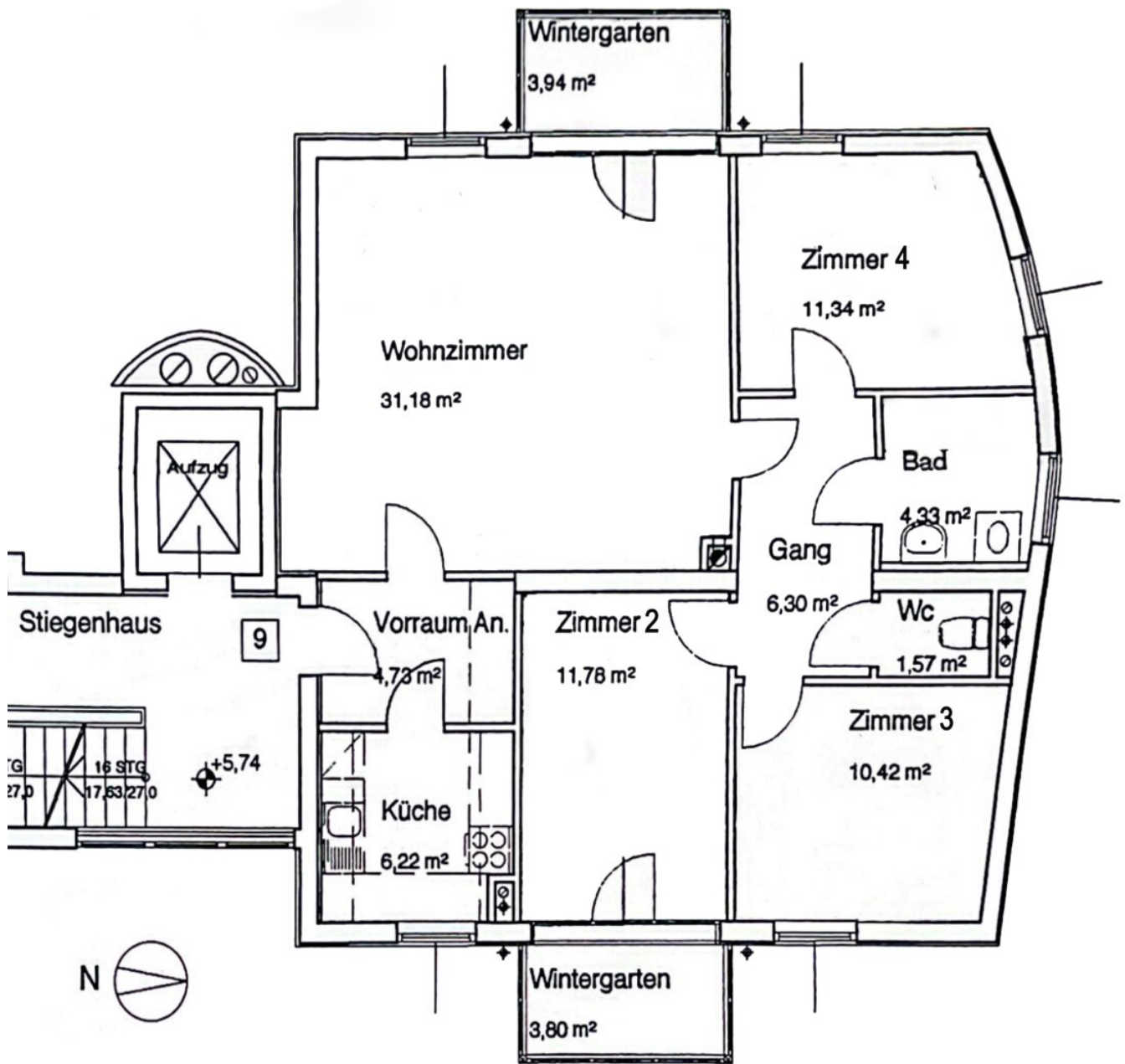












Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnhausanlage liegt von der Straße in zweiter Reihe nach hinten versetzt, wodurch der Verkehrslärm gut abgeschirmt wird. Die helle Wohnung punktet vor allem durch die perfekte Lage: Die Nähe zum Wienerwald und Wienfluss bietet einen hohen Erholungswert mit Möglichkeiten zum Mountainbiken, Laufen oder Spaziergängen. Eine Bushaltestelle der Linien 50A, 451 und 453 liegt nur wenige Meter vom Haus entfernt, ebenso die Marien-Apotheke. Die S-Bahn Haltestelle *Wien-Hadersdorf* ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar, mit der S50 gelangt man in nur einer Viertelstunde zum Wiener Westbahnhof. Für Kinder stehen sowohl die *Offene Volksschule Hadersdorf* als auch die *Sportmittelschule Hadersdorf* zur Verfügung, ebenso wie ein moderner Kindergarten. Gegenüber der Volksschule liegt das beliebte Freibad Hadersdorf-Weidlingau, ein paar Meter weiter ein Denn's Biomarkt. Die Autobahn-Auffahrt Wien West erreicht man in wenigen Minuten.

Über die Ha-Wei Brücke gelangt man zu Fuß in 3 Minuten ins **Auhofcenter** mit einer Vielzahl an Shoppingmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, einem Ärztezentrum, dem Cineplexx Kino, einem Fitness-Studio und zwei Supermärkten. Die Autobahn-Auffahrt Wien West erreicht man in wenigen Minuten.

Die **ideale Familienwohnung** liegt im 2. Liftstock und bietet neben den **4 Zimmern zwei Wintergärten in West- und in Ost-Ausrichtung**. Auf etwa 88 m² Wohnfläche werden ein Vorraum, die Küche, das westlich ausgerichtete helle Wohnzimmer mit Wintergarten, ein nord-westlich ausgerichtetes Zimmer, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC sowie zwei weitere, nach Osten ausgerichtete, Zimmer geboten, davon eines mit dem zweiten Wintergarten mit schönem Grünblick. Die Beheizung erfolgt mittels **Gas-Zentralheizung**. Vorräume, Bad und Küche sind verflies, die übrigen Wohnräume mit Laminat ausgestattet.

Zur allgemeinen Benutzung steht eine ca. **50 m² große frei zugängliche Dachterrasse** allen Bewohnern zur Verfügung. Zu der Wohnung gehört auch ein eigenes Kellerabteil. Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Gemeinschaftsgarten Ausgang zum Geh- und Radweg entlang des Wienflusses sind zur Mitbenützung vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz anzumieten!

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 <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap