

## Urbanes Wohnen in Holzbauweise am Rosenhügel: 3-Zimmer mit Freiflächen im "Wildgarten"



**Objektnummer: 95007**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,08 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	73,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6







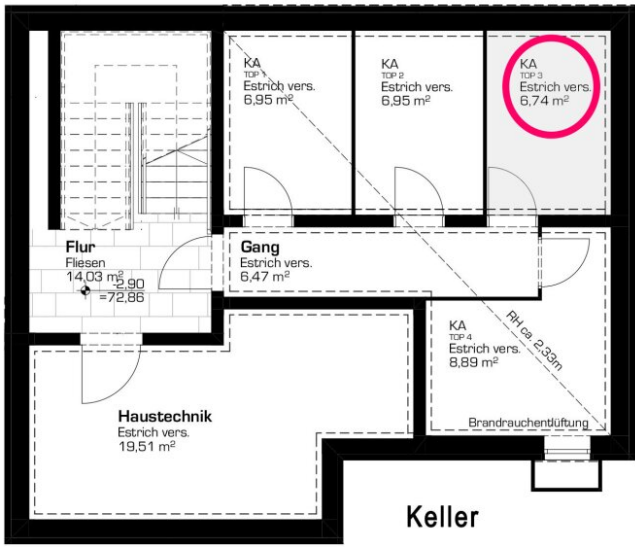
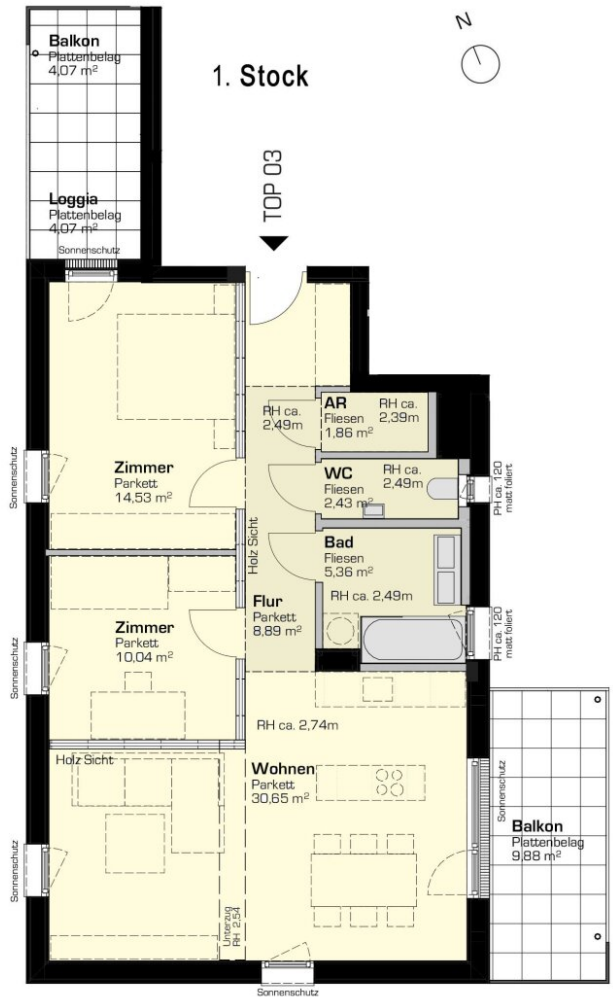












## Objektbeschreibung

Die erst kürzlich errichtete Wohnhausanlage besteht aus 10 Häusern in Holzbauweise im Niedrigenergiestandard, auf die sich 53 Wohnungen verteilen. Im Haus, wo die angebotene Wohnung untergebracht ist, befinden sich insgesamt vier Wohnungen.

Entlang der südlichen Mauer sind die gemeinschaftlichen Freiflächen angeordnet: Kreativ- und Spielplätze, Geräteschüppchen, Hochbeete, Nasch-Hecken und Obstbäume.

PKW-Abstellplätze können in der benachbarten Sammelgarage angemietet werden, die monatlichen Kosten für einen solchen Stellplatz belaufen sich auf derzeit rund € 80.-- monatlich.

Im ersten Stock gelegen, bietet die an nur einen Nachbarn angrenzende Eigentumswohnung eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup>. Über einen zentralen Vorraum sind Bad, separates WC, Abstellraum, zwei Zimmer und Wohnzimmer mit offener Küche begehbar. Das Wohnzimmer mit offener Küche führt zum sonnigen, etwa 10 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zweite, etwas kleinere Balkon ist über das Schlafzimmer erreichbar.

Die Beheizung bzw. Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Auf dem Dach des Wohnhauses wurde eine Photovoltaikanlage montiert, die zur teilweisen Stromversorgung der Allgemeinverbraucher dient.

Bushaltestellen sind innerhalb ca. 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar, von dort aus gelangt man wahlweise nach Atzgersdorf, Hietzing oder über Meidling zum Wienerberg. Wer trotz der guten Anbindung nicht auf ein Auto verzichten möchte, ist mit der nur ca. 5 Minuten entfernten Auffahrt zur Südost-Tangente bestens angebunden.

Ein Supermarkt, eine Pizzeria und ein Kindergarten sind fußläufig innerhalb nur etwa 3 Minuten entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m



Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap