

## Leben, wo Wien den Wienerwald trifft | 4 Zimmer, Terrasse, Eigengarten



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3141\_2913**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	100,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	581,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

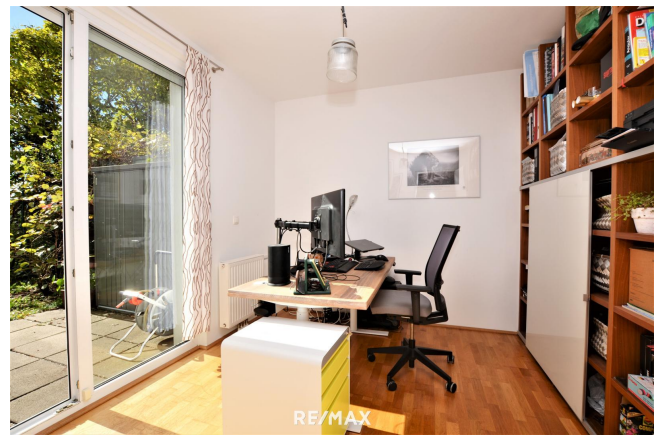
**Provisionsangabe:**

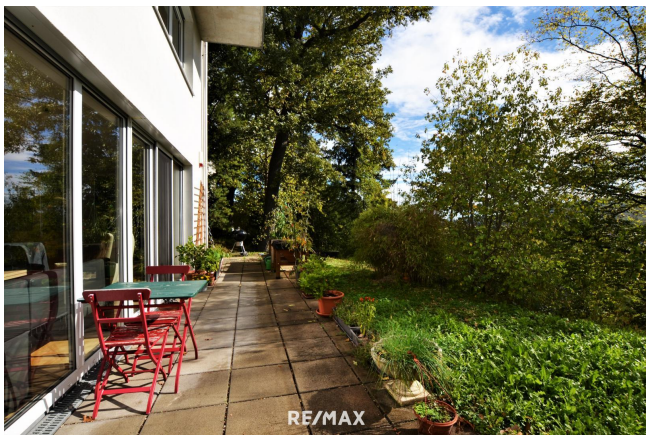
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



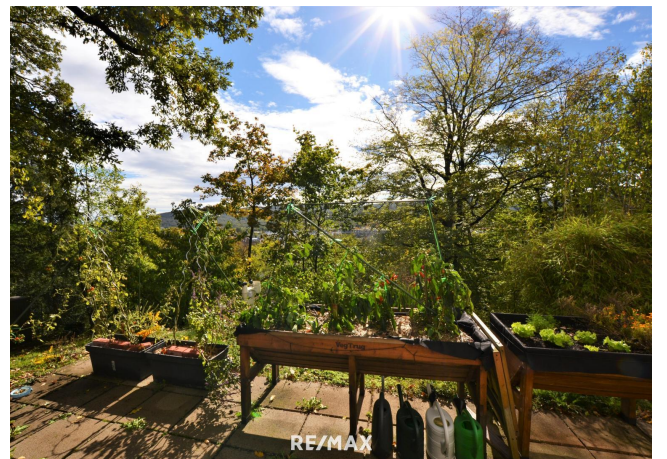
**Mag. Ursula Hensel**

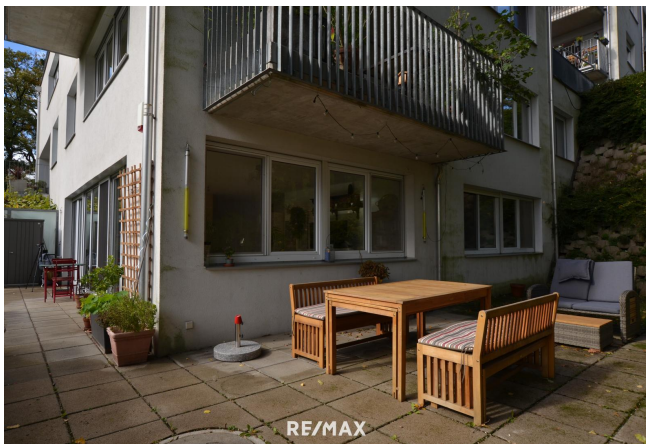




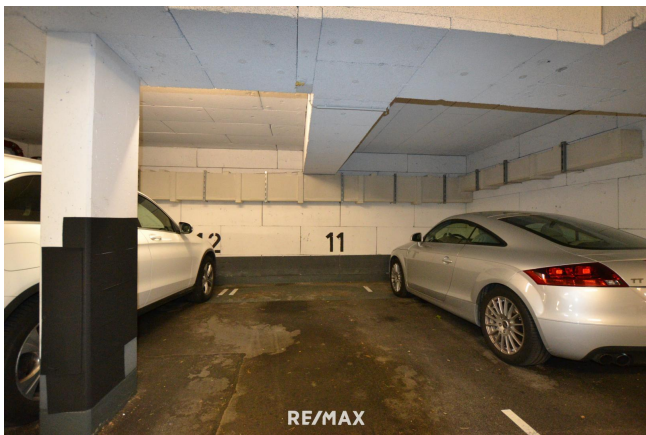








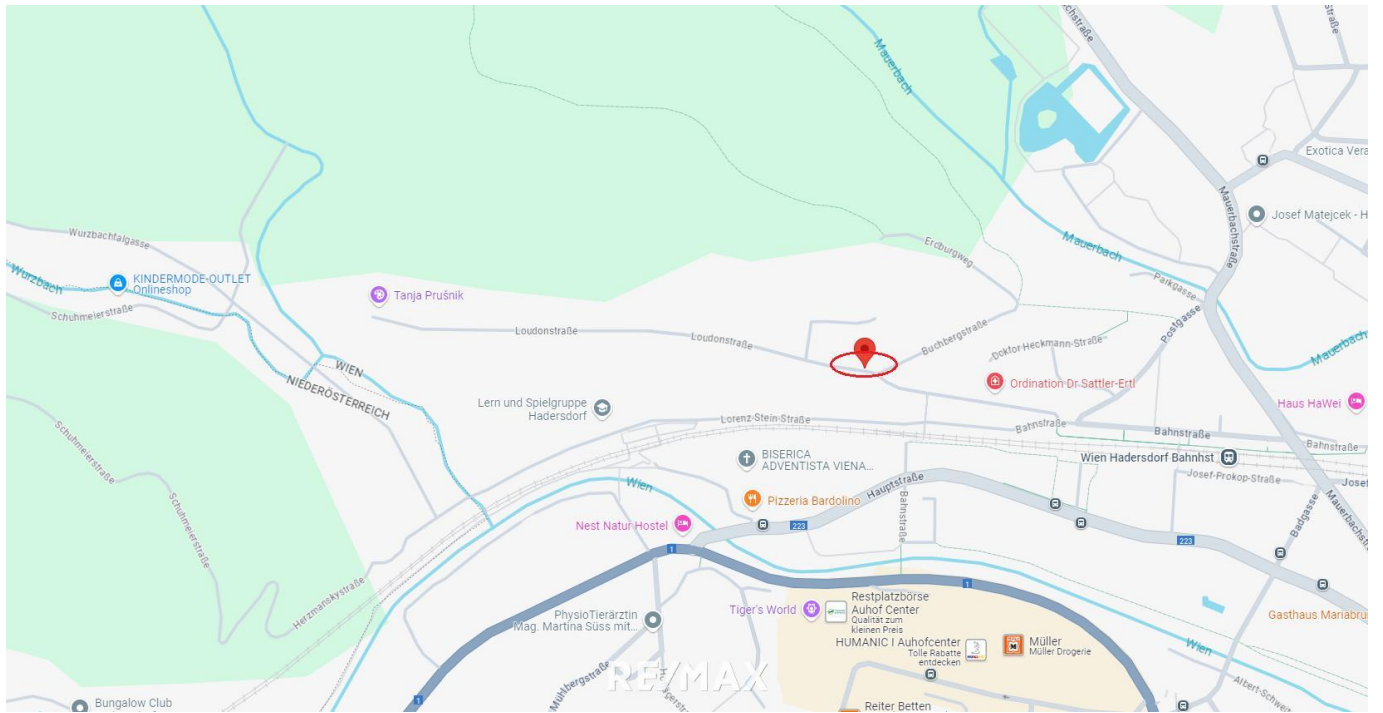




RE/MAX  
Real Estate

RE/MAX





## Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage des 14. Bezirks, kommt eine traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Eigengarten zum Verkauf, die eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Wohnen gewährt. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet einer Familie mit 1-2 Kindern optimalen Lebensraum. Das Highlight ist die fantastische, ca. 55 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie ca. 582 m<sup>2</sup> Eigengarten, tw. in Hanglage, mit grandiosem Weitblick über das Wiental auf den Lainzer Tiergarten und den Wienerwald. -> [Hier kommen Sie zur 360-Grad Tour!](#) **TOP FEATURES** - helle, freundliche Atmosphäre - wunderbarer Weitblick - traumhafte Terrasse - großer Eigengarten - Lage direkt am Wienerwald - gute Ausstattung und Infrastruktur - Alarmanlage **HARD FACTS** - Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup> - Terrasse ca. 55 m<sup>2</sup> - Eigengarten ca. 582 m<sup>2</sup> - DAN-Einbauküche mit Markengeräten - Bad mit Eck-Whirlwanne und Fußbodenheizung - WC mit Dusche extra - Parkettböden - Heizung: Hauszentralheizung mit Gas - Abstellraum - Kellerabteil - PKW Garagenstellplatz (zzgl. € 20.000,-) Die Wohnung ist sehr gut geschnitten und überzeugt durch ihre moderne und funktionale Raumaufteilung: Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer, welches durch bodentiefe Fenster und Terrassentüren viel Tageslicht hereinlässt und eine Wohlfühlatmosphäre aufweist. Dazu trägt auch der in der ganzen Wohnung verlegte Parkettboden bei. Der direkte Zugang zur Terrasse, die die Wohnung an zwei Seiten umgibt, schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. An das Wohnzimmer grenzt die abgetrennte, aber offene Küche, die mit modernen Möbeln und Geräten komplett ausgestattet ist. Die drei weiteren Zimmer – zwei davon separat begehbar – eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten ebenfalls eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer stylischen Eck-Whirlwanne, einem Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC mit Waschtisch hat zusätzlich eine Dusche eingebaut. Ein Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil bieten viel Stauraum und runden das Angebot ab. Die großzügige 55 m<sup>2</sup> Terrasse, die ost- und südseitig die Wohnung umgibt, bietet viel Platz zum Entspannen, Grillen oder für gemeinsame Familienabende im Freien. Der daran anschließende, nach Süden tw. abfallende Garten schafft Freiraum und ermöglicht einen wunderbaren Blick ins Grüne. Mit der Wohnung verkauft wird auch ein **Stellplatz in der hauseigenen Garage um zzgl. 20.000 Euro. Kaufpreis und Kosten in Euro: Kaufpreis:** 560.000,- zzgl. Garage: 20.000,- **Gesamt: 580.000,-** **Monatliche Fixkosten:** Betriebskosten: 369,40 (inkl. Warm- und Kaltwasser) Heizkosten: 69,62 Reparaturrücklage: 532,44 Fixkosten Garage: 49,68 **Gesamt: 1.021,14** **LAGE UND INFRASTRUKTUR** Die Wohnung liegt in Hadersdorf-Weidlingau, an der Grenze von Stadt und Wienerwald. Die Lage ist ideal für Familien, die naturnah wohnen und dennoch die Vorzüge der Stadt genießen möchten. In unmittelbarer Umgebung finden sich eine Pflichtschule, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten im nahen Auhof-Center. In knapp 10 Minuten zu Fuß sind sowohl die Bahnhöfe Hadersdorf als auch Weidlingau zu erreichen. Mit der Schnellbahn kommt man von dort nach Wien Hütteldorf (U 4 Station) oder zum Westbahnhof bzw. Richtung St. Pölten. **FAZIT** Diese exklusive Wohnung bietet alles, was einer Familie ein komfortables und modernes Leben bietet: großzügige Wohnfläche, eine traumhafte Terrasse, einen weitläufigen

Garten und eine ruhige, naturnahe Lage mit Blick ins Grüne. **Sollte ich Ihr Interesse geweckt haben kontaktieren Sie mich bitte schriftlich für weitere Unterlagen und einen Besichtigungstermin!** Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter und sind ohne Gewähr. **Doppelmaklertätigkeit** Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Haben Sie schon eine Finanzierung?** Wenn nicht, stellen wir gerne unverbindlich einen Kontakt zu einem unabhängigen Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie erzielen können! **Nebenkosten** 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Kosten Rechtsanwalt/Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. USt., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 46.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene0.9

rgieeffizienz:

Klasse Faktor GesB

amtenergieeffizien

z: