

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Wien

### 2 Zimmerwohnung mit Garten und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-402379

#### Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:  
Borka Savic

1140 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1968	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoß
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt geht es um eine 51 Quadratmeter große Wohnung, bestehend aus; Vorzimmer, Bad, separatem WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche.

Alle Räumlichkeiten betritt man vom Vorzimmer aus. Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind sehr geräumig. Die Küche ist mit dem Wohnzimmer verbunden.

Dadurch hat man einen geräumigen Wohn-Küchen-Bereich. Die Wohnung wurde renoviert.

Alle Elektroleitungen und Wasser-Heizungsrohre, Heizkörper und Gastherme (Vaillant) wurden verlegt/montiert. Bei der Verlegung der Steckdosen und Lichtschalter wurde darauf geachtet, dass es praktisch verteilt ist. Im Schlafzimmer und Wohnzimmer sind Lichtschalter dimmbar.

Der Parkettboden und die Fließen wurden neu verlegt. Dabei wurde großes Augenmerk auf Qualität gelegt.

Die Fließen in Bad und WC sind von Villeroy Boch. Die Parkettböden sind 2,4 cm dick und aus Buche. Auch alle Türen und Türstöcke wurden neu montiert (hochwertige Vollholztüren, die Wohnzimmertüre hat eine Glasscheibe).

Die Eingangstüre ist eine neue Sicherheitstüre (außen weiß, innen Buche). Auch bei der WC-Schüssel (von Laufen), dem Waschbecken und der Dusche wurde Wert auf Qualität gelegt. Die Dusche ist von Artweger (Duschwanne und Glastüren).

Die Küche ist aus weißem Hochglanz und die Arbeitsplatte und Wandpanele sind schwarz mit Marmorlook. Die Küche hat eine eingebaute Geschirrspülmaschine und eine eingebaute Waschmaschine, eine Abfallauszugslade, einen Backofen auf Augenhöhe, ein Keramikkochfeld mit vier Kochfeldern und einen Standkühlschrank. Die Küche hat ein großes Fenster.

Alle Fenster sind aus weißem Kunststoff, mit Sonnenschutz und großflächig, sodass viel Licht in die Wohnung strömt .

Direkt vor den Fenstern ist ein Garten, welcher zur Benutzung zur Verfügung steht. Schöne Rosen und ein prächtiger Magnolienbaum befinden sich in dem Garten vor der Wohnung.

Ein Parkplatz für die Anrainer der Anlage liegt hinter dem Wohnhaus. Das Parken ist nicht gesondert zu bezahlen.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Das Kellerabteil wurde in diesem Frühling neu verfließt und maßangefertigte Holzregale, die viel Stauraum bieten, wurden montiert.

## Ausstattung

Zusätzliche Vorteile:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhige grüne Lage und sehr gute Verkehrsanbindung.

Zum sofortigen Einzug geeignet.

Bei Interesse bitte um schriftliche Kontaktaufnahme zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Anbindung:

Die S 50 ist nur 5 Gehminuten entfernt und man erreicht damit die U4-Hütteldorf und die S 45 in 5 Minuten. Mit der S 50 und anderen Regionalzügen erreicht man schnell und bequem Wien Westbahnhof (bloß 4 Stationen, ca. 12 Min. Fahrzeit).

Nebst der S 50 und sonstiger Regionalzüge in der Station Wien Hadersdorf, fahren einige Busse bis nach Hütteldorf.

**Einkaufsmöglichkeiten:**

Das Auhof-Center mit zahlreichen Geschäften, Post, Kino und Restaurants ist nur wenige Fahrminuten entfernt und auch zu Fuß gut erreichbar.

Eine Apotheke, zahlreiche Lebensmittelgeschäfte wie Hofer, Spar, Billa, Billa Plus, Denns Biomarkt und mehr sind in der Nähe und alle auch zu Fuß schnell erreichbar.

## **Lage**

Die Anlage besteht aus 5 Stiegenhäusern(drei Häuser), bietet eine weite Grünfläche zwischen den einzelnen Gebäuden und um den Parkplatz. Das Stiegenhaus hat zwei Stockwerke (hohes EG und 1. Stock) und es befinden sich bloß acht Wohnungen im Stiegenhaus und jede Stiege hat ihr eigenes Budget.

Das Objekt befindet sich im erhöhten Erdgeschoss.

Im Kellergeschoss des Stiegenhauses befindet sich auch ein Trockenraum in dem man seine Wäsche aufhängen kann und es gibt Waschküchen.

Die Wohnung befindet sich im 14. Bezirk in idyllischer Grünlagen. Dadurch, dass es sich um eine Sackgasse handelt, ist es sehr ruhig.

Der Wienerwald befindet sich ca. 10 Gehminuten entfernt. Der Teilbezirk Hadersdorf liegt am Fuße des Wolfersberges.

Die Gegend ist ideal für sportbegeisterte und naturverbundene Menschen, die trotzdem im urbanen Bereich leben möchten. Es ist eine Verbindung von Stadt und Land.

Zahlreiche Möglichkeiten sich sportlich in der Natur zu betätigen liegen vor. Sei es Wandern, Mountainbike fahren, Radfahren, Joggen, Schwammerl im Wald suchen oder spazieren.

Für Kinder und Tiere ist diese Gegend auch ideal. Die Volksschule Hadersdorf, ein neuer Kindergarten und die neue Sportmittelschule Hadersdorf, Schwimmbad sind weniger als 10 Gehminuten entfernt.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

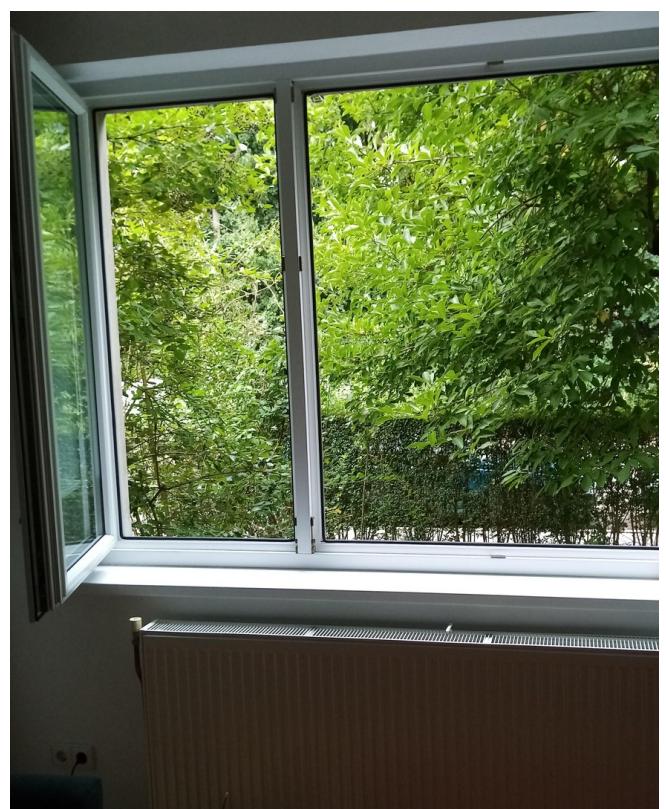
# Exposé - Galerie



Küche mit Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Vorzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badzimmer



WC



Haus mit Garten - Frühling

# Exposé - Galerie



Haus mit Garten - Herbst



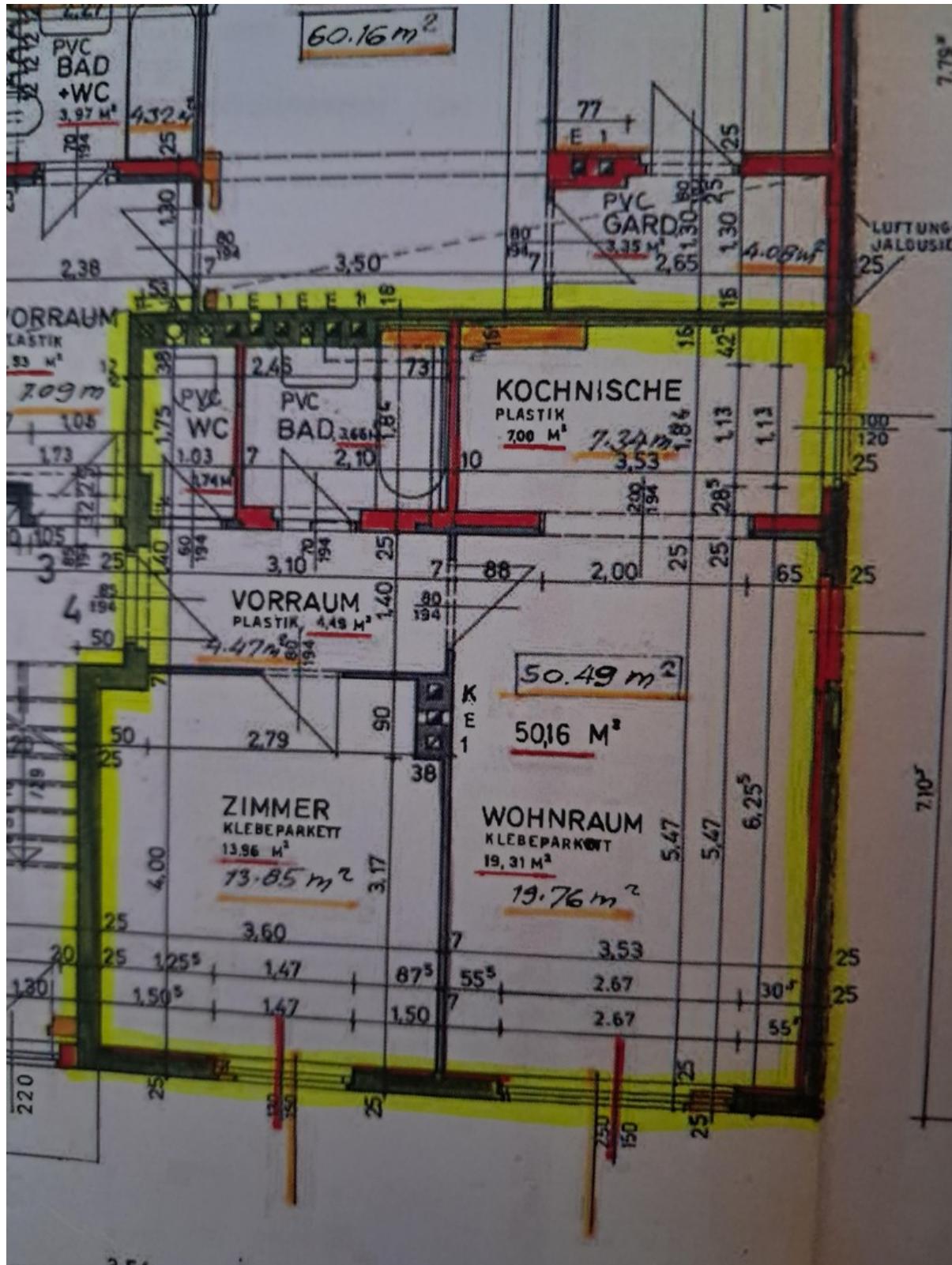
Keller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse - Wohnung