



## VERKAUFT - Vorstadt Idylle!

1140 Wien, Österreich

Nähe: Fuchs Villa



**Eckdaten Objektnummer 576**

**Wohnfläche:** ca. 73 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** sofort

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1961

**Letzte Generalsanierung:** 2018

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 1. Etage

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 3

**Balkon:** 1 (ca. 4 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** [d.deutsch@remax-magic.at](mailto:d.deutsch@remax-magic.at)



## Detailbeschreibung

Unweit der berühmten Fuchs-Villa liegt in einer verkehrsberuhigten Seitengasse diese komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung. Fast idyllisch, schon am Rande der Großstadt, mit einem herrlichen Kastanienbaum vor dem Haus. Zum ersten Stock geht's übers Hochparterre, ein Lift ist hier wirklich überflüssig.

Eine Sicherheitstüre schenkt Vertrauen, obwohl es in dieser Gegend kaum Auffälligkeiten gibt.

Ein großes zentrales Vorzimmer erwartet Sie bereits. Die gesamte Wohnung erstrahlt in neuem Glanz, wurde sie doch liebevoll über die letzten Monate wieder fachmännisch ins Leben zurückgeholt. Tip Top wurden sie zum Top Tip.

Der Grundriss der Wohnung ist einfach genial, zum ostseitigem Wohnzimmer geht's gleich geradeaus, mit knapp 21m<sup>2</sup> das größte Zimmer. Dafür hat es auch einen Balkon, mit dem Baum davor könnte man fast glauben, man sitzt im Wald.

Nebenan ein kleineres Zimmer mit ca. 11m<sup>2</sup> und schräg vis-a-vis nochmal ein großes Zimmer Richtung Westen mit ca. 16m<sup>2</sup>, alle Zimmer verfügen über einen französischen Balkon.

Die Küche ist ebenfalls in einem wirklichen Top-Zustand, alles blitzt und glänzt und wartet nur darauf wieder bekocht zu werden. Ein süßes Sitzplatzerl dient zur zwischenzeitlichen Pause oder für Kiebitzer.

Das Badezimmer mit Badewanne kann sich auch sehen lassen, ein Fenster im Bad bringt das Licht herein und den atomisierten Badeschaum hinaus - das WC ist nebenan und separat, einen Abstellraum werden Sie ebenfalls sehr zu schätzen wissen.

Die Umgebung ist ein angenehmer Mix aus gepflegten Althäusern, Villen und ein paar neuen Wohnhäusern mit viel Grün davor und dazwischen. Man tritt aus dem Haus und ist im Zentrum einer Naturidylle zum Spazieren, Wandern, Laufen, Radfahren oder nur Relaxen: am Fuß vom Satzberg, neben dem Dehnepark und dem Rosental, Hüttelberg, Wolfersberg, zum Wienerwald, über den Wienfluss zum Lainzer Tiergarten oder zum Himmelhof (Blick vom Balkon)...

Die Bewohner wissen diese hohe Lebensqualität auch zu schätzen, hier herrscht noch entspannte Wiener Vorstadtidylle und Wohlfühlklima zwischen Jung und Alt, Singles und Familien, ohne den anderswo sich ausbreitenden Lärm, Stress und Integrationsprobleme.

Die Wohnung hat ideale Verkehrsanbindungen, auch an öffentliche Verkehrsmittel:

5 Gehminuten zur Straßenbahnlinie 49 in die Stadt und zu Buslinien ins Umland, bzw. 12-15 Gehminuten zum Bahnhof Hütteldorf zu U4 und Bahn. Komplette Einkaufs- und Dienstinfrastruktur in unmittelbarer Nähe (Supermärkte, Bäckerei, Trafik, Friseur, Baumarkt, Banken, Ärzte, Kindergarten, Volksschule, Kirche, Restaurants, Bar, Kaffeehäuser, Heurige, Freibad, Sport- u. Fitnessanlagen), bzw. 10 Autominuten nach Hadersdorf ins Auhof-Einkaufszentrum.

Kommen Sie einfach vorbei und besprechen wir die Details, Sie werden mehr bekommen als Sie erwarten.

## Ausstattung

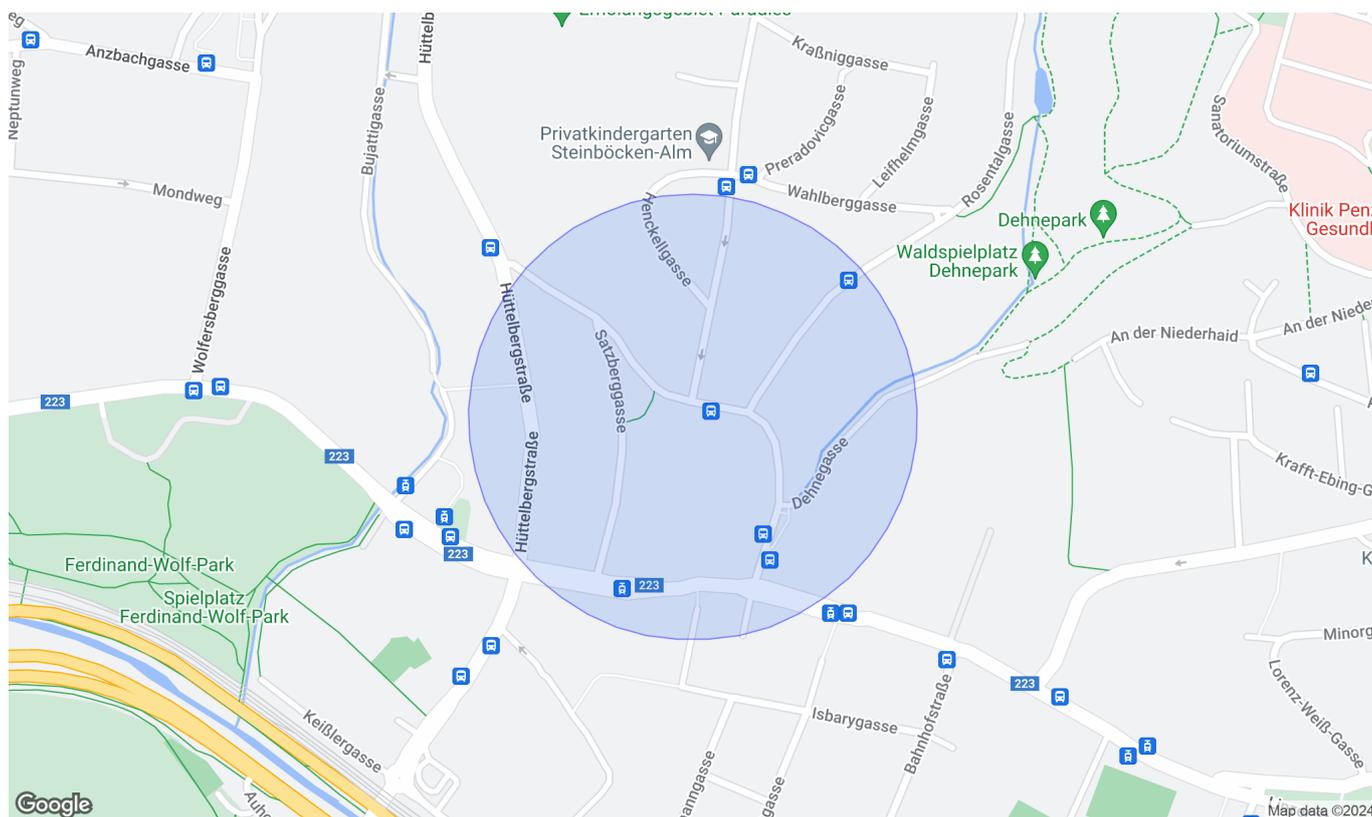
Parkett, Gas, Zentralheizung



## Lage

Fuchs Villa

1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	4.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	2.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



