Sanierte Altbauwohnung in Baumgarten - Erstbezug

Objektnummer: 24800

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,57 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	270.000,00 €

Provisionsangabe:

9.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

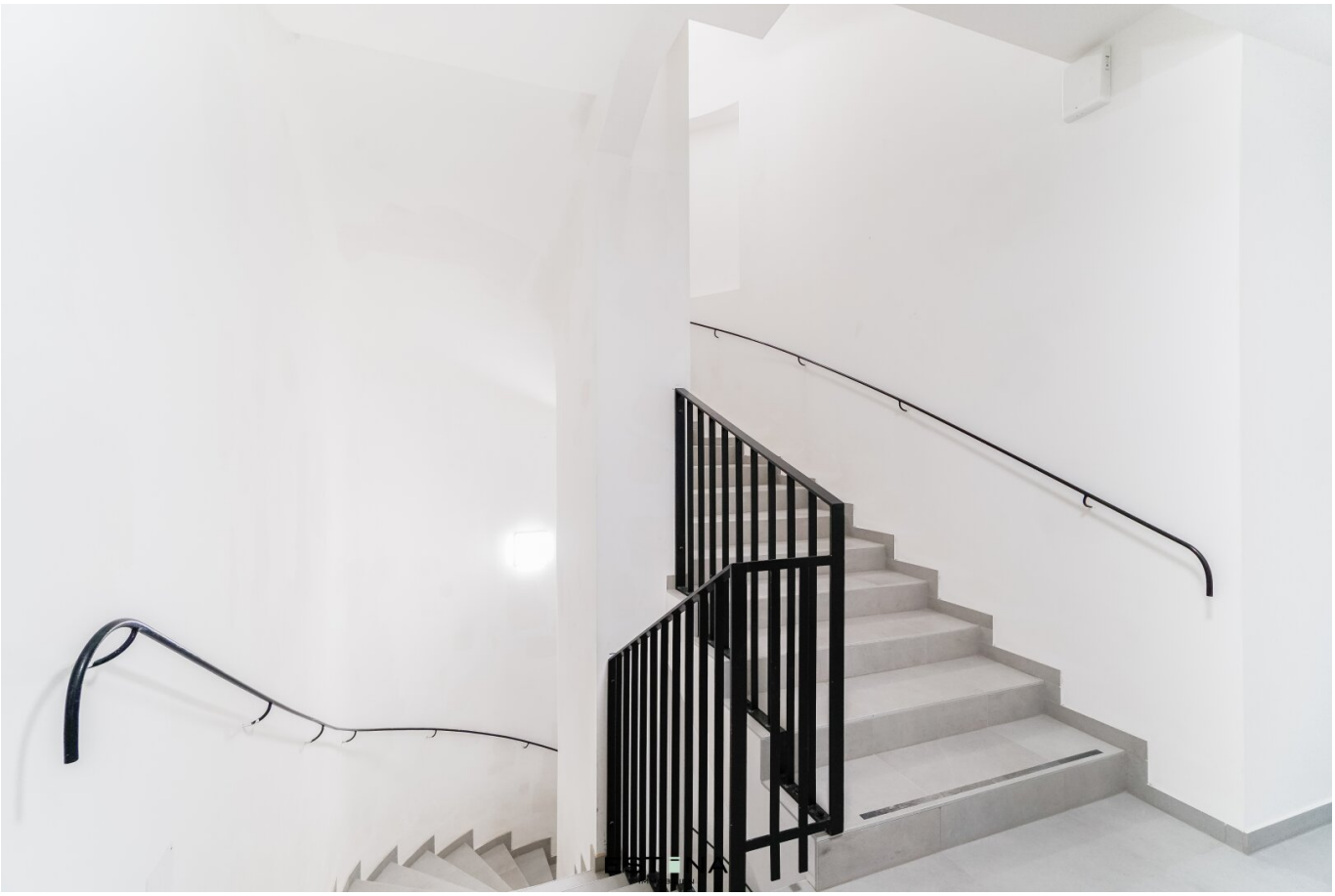
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

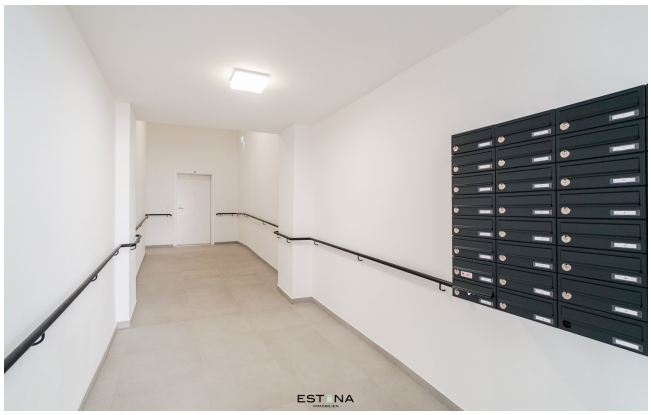
H +43 676 331 85 44

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTONA
IMMOBILIEN



EST NA


EST NA

TOWNHOUSE
AB 95 m²
0699
14 14 1140
YOUNG-UNG TAEKWONDO
www.taekwondowien.at
TOP-EIGENTUM
AB 30 m²
0699
14 14 1140
WOHNUNGEN AB 30 m²
EST NA
IMMOBILIEN

EST NA

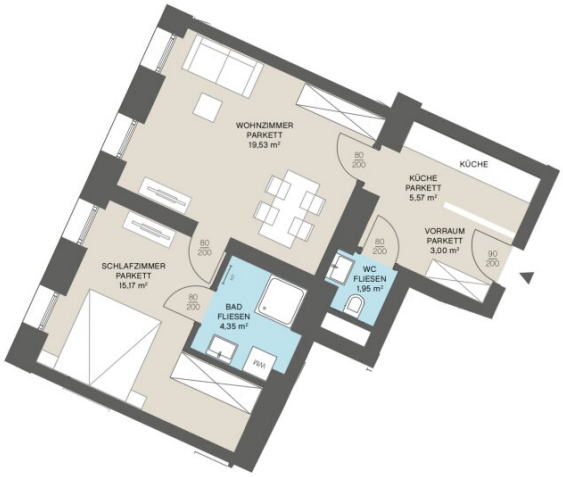
24
TOWNHOUSE AB 95 m²
0699
14 14 1140
EST NA

www.taekwondowien.at
0699
14 14 1140
TOWNHOUSE AB 95 m
ESTINA
IMMOBILIEN

HOME SWEET HOME COOL

RENOVUM

1140 WIEN | ZEHETNERGASSE 24 | LINZER STRASSE 237A



TOP 13

2. OG	**2 ZIMMER**
Wohn-NFL	**49,57 m²**

WOHNZIMMER	19,53 m²
KÜCHE	5,57 m²
VORRAUM	3,00 m²
SCHLAFZIMMER	15,17 m²
BAD	4,35 m²
WC	1,95 m²

N

1:100

0m 1m 2m 3m 4m 5m

M 1:100 bei Ausdruck DIN A4 | Vorabzug Verkaufsplan | 12.2.2024

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

ESTINA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Im **lebendigen Baumgarten**, einem **charmanten Teil des 14. Wiener Gemeindebezirks** am linken **Ufer des Wienflusses**, befindet sich dieser geschmackvoll **sanierte Altbau**, der **modernen Wohnkomfort** mit **historischem Flair** vereint. Die **hervorragende Lage** bietet nicht nur eine **exzellente Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch **unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** und **Freizeitangeboten**.

Mit der **U4-Station Unter Sankt Veit**, die nur **wenige Gehminuten** entfernt ist, sowie der nahegelegenen **Straßenbahnlinie 52**, gelangt man **schnell und bequem** ins **Stadtzentrum** von Wien. Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Bezirken **Penzing**, **Rudolfsheim-Fünfhaus** und **Hietzing**, die eine Vielzahl an **kulturellen und urbanen Highlights** bieten.

Bedeutende **Erholungsgebiete** wie das **Schloss Schönbrunn** mit seinen **majestätischen Parkanlagen**, der **Lainzer Tiergarten**, der **Dehnepark** und der **Wienerwald** bieten einen idealen **Ausgleich zum städtischen Alltag**. Der **autofreie Wienfluss-Weg** bietet **Sportbegeisterten** perfekte Bedingungen für Aktivitäten und stellt gleichzeitig eine **umweltfreundliche Alternative zum Individualverkehr** dar.

Das Gebäude wurde **umfassend modernisiert** und verfügt über ein **energieeffizientes Fernwärmesystem**. Einige Wohnungen sind zudem mit **Klimaanlagen** ausgestattet und bieten **großzügige Freiflächen**, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Dieses Projekt verbindet **urbanes Leben mit zeitgemäßem Wohnkomfort** und schafft so eine **nachhaltige und angenehme Wohnatmosphäre.**

Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit Küchenbereich

- geräumiges Wohnzimmer

- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hütteldorfer Bad

ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtflair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4**, Station Unter Stankt Veit, und die **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Kaufpreis: € 270.000,-

Provision: € 9.720,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**