

## Charmante Altbauwohnung nach liebevoller Sanierung - Nähe Wien Penzing Bahnhof



**Objektnummer: 24798**

**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:	67,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

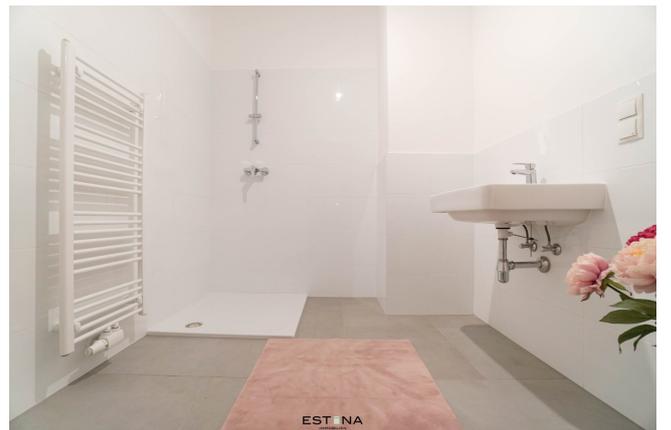


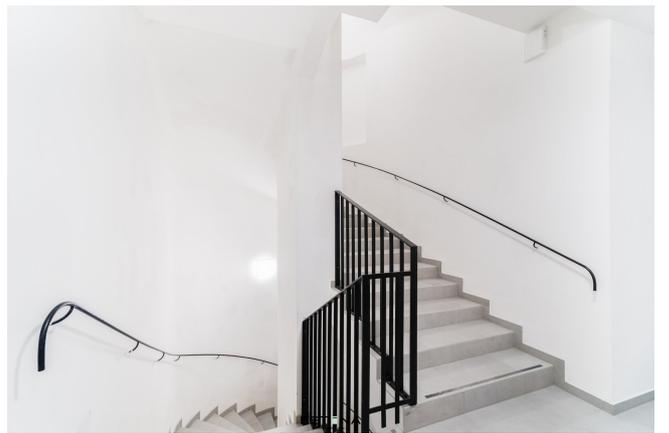
**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

H +43 676 316 37 08













ESTINA  
IMMOBILIEN



**TOP 11**

**1. OG** **3 ZIMMER**  
**Wohn-NFL** **67,67 m²**

VORRAUM/GARDEROBE	14,78 m <sup>2</sup>
GANG	1,80 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	21,96 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,68 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1	9,40 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 2	9,52 m <sup>2</sup>
BAD	4,37 m <sup>2</sup>
WC	1,16 m <sup>2</sup>



M 1100 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.

## 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**.

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- separate Küche
- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette

## **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: € 380.000,-

Provision: € 13.680,00 inkl. 20% USt.

## **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.