

## **3-Zimmer-DG-Wohnung in Jahrhundertwendehaus mit Terrassen-Grünblick**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95059**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,45 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	97,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6







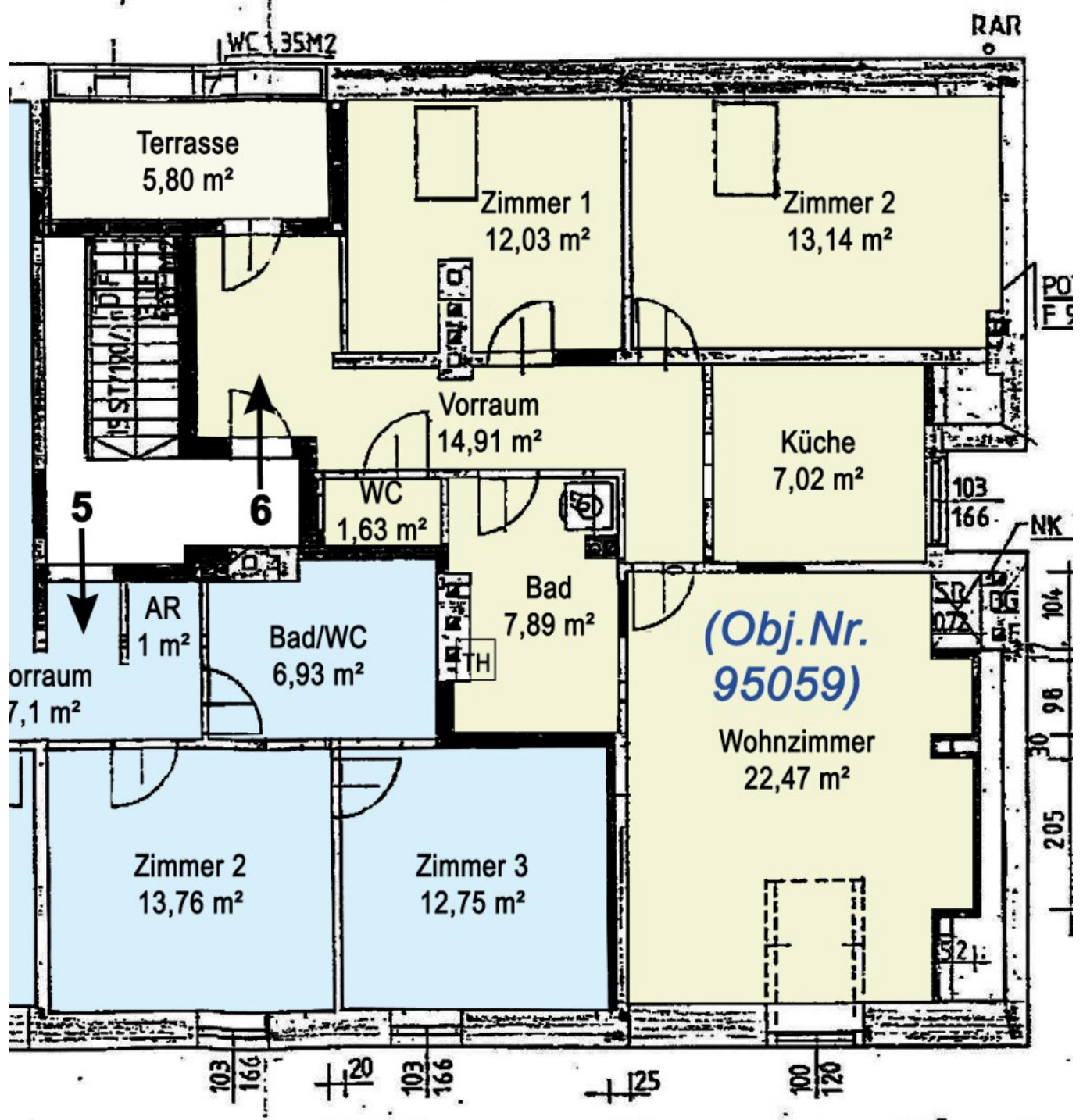














## Objektbeschreibung

Die **revitalisierte Jahrhundertwendevilla** liegt im Penzinger Cottage-Viertel an den westlichen Ausläufern des Wolfersbergs. Dieser Teil von Penzing zählt aufgrund des großen Grünflächenanteils, den charmanten, gut erhaltenen Häusern und der vielseitigen Infrastruktur zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die Wiener Innenstadt ist, ebenso wie das **Naherholungsgebiet Wienerwald**, auch ohne Auto schnell erreichbar.

Die helle und freundliche Dachgeschoßwohnung liegt im **2. Stock ohne Lift**, wobei die **Küche nach Osten Richtung Sonnenaufgang, das Wohnzimmer nach Süden mit Fernblick bis zum Lainzer Tiergarten** ausgerichtet sind. Die **beiden anderen Zimmer** blicken nach Norden **mit grüner Aussicht**. Diese beiden Zimmer sind mit neuen Velux Dachflächenfenstern mit Markisetten ausgestattet. Auf die nördlich ausgerichtete Terrasse mit Markise gelangt man vom zentralen Vorraum aus. Die neuwertige, eierschalenfarbene **Ewe-Küche ist inklusive aller Einbaugeräte bereits im Kaufpreis enthalten**.

In allen Wohnräumen sind **Parkettböden** verlegt, in der Küche pflegeleichter Vinylboden in Fliesenoptik, Bad und WC sind verflies. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer jährlich gewarteten und servicierten **Buderus Logamax Brennwerttherme**. Zur Wohnung gehören auch noch ein **etwa 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** sowie ein **Stellplatz am hauseigenen Parkplatz**. Allen Bewohnern des Hauses steht ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Unmittelbar vor dem Haus befindet sich eine **Haltestelle** der Autobuslinien 49A und 50B, die eine **direkte Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U4 und Vorortelinie)** bieten. Weitere Buslinien, wie z.B. die Linie 450, Station Anzengruberstraße, findet man ca. 5 Gehminuten entfernt, die **S-Bahnstation Hadersdorf** erreicht man ebenfalls nach einem kurzen Fußweg. Das **Shopping Center Auhof** mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Kino und verschiedensten Gastronomiebetrieben liegt **nur ca. 1 km** entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap