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

Wohnzimmer

Objektnummer: 95059

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	239,45 €
Sonstige Kosten:	97,19 €

Provisionsangabe:

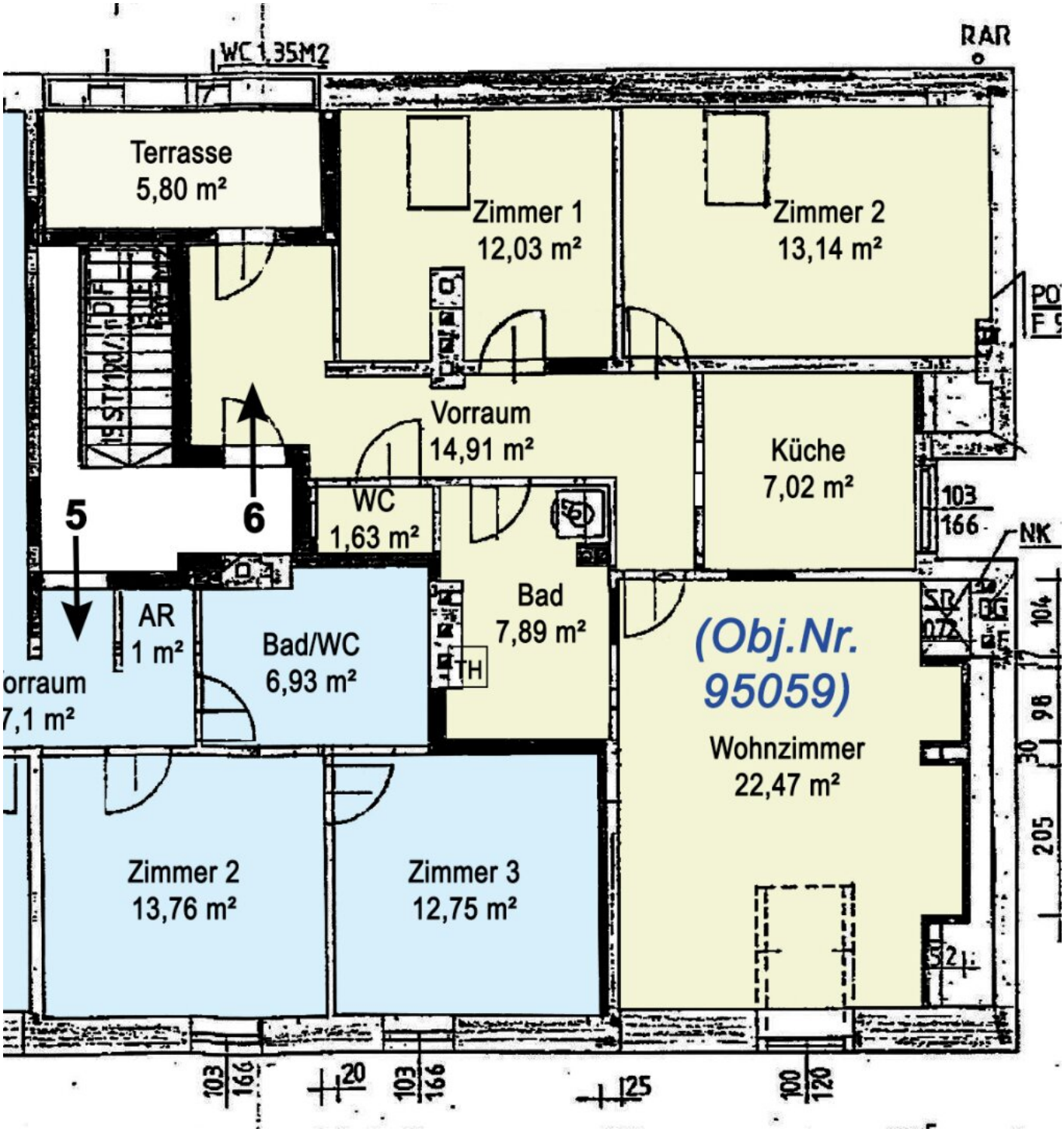
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

LUDWIG CARLES


WC 1,35M2
RAR
Terrasse
5,80 m²
Zimmer 1
12,03 m²
Zimmer 2
13,14 m²
Vorraum
14,91 m²
Küche
7,02 m²
WC
1,63 m²
5
6
AR
1 m²
Bad/WC
6,93 m²
Bad
7,89 m²
TH
(Obj.Nr.
95059)
Wohnzimmer
22,47 m²
Zimmer 2
13,76 m²
Zimmer 3
12,75 m²
NK
103
166
104
98
30
205
20
25
100
120

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 verfliest. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer jährlich gewarteten und servicierten **Buderus Logamax Brennwerttherme.** Zur Wohnung gehören auch noch ein **etwa 4 m² 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 <1.500m
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