

Wohnhaus auf herrlichem Grundstück in Ruhelage zwischen Flötzersteig und Klinik Penzing



Ansicht Drohne von Südost

Objektnummer: 95124

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	83,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Kaufpreis:	740.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





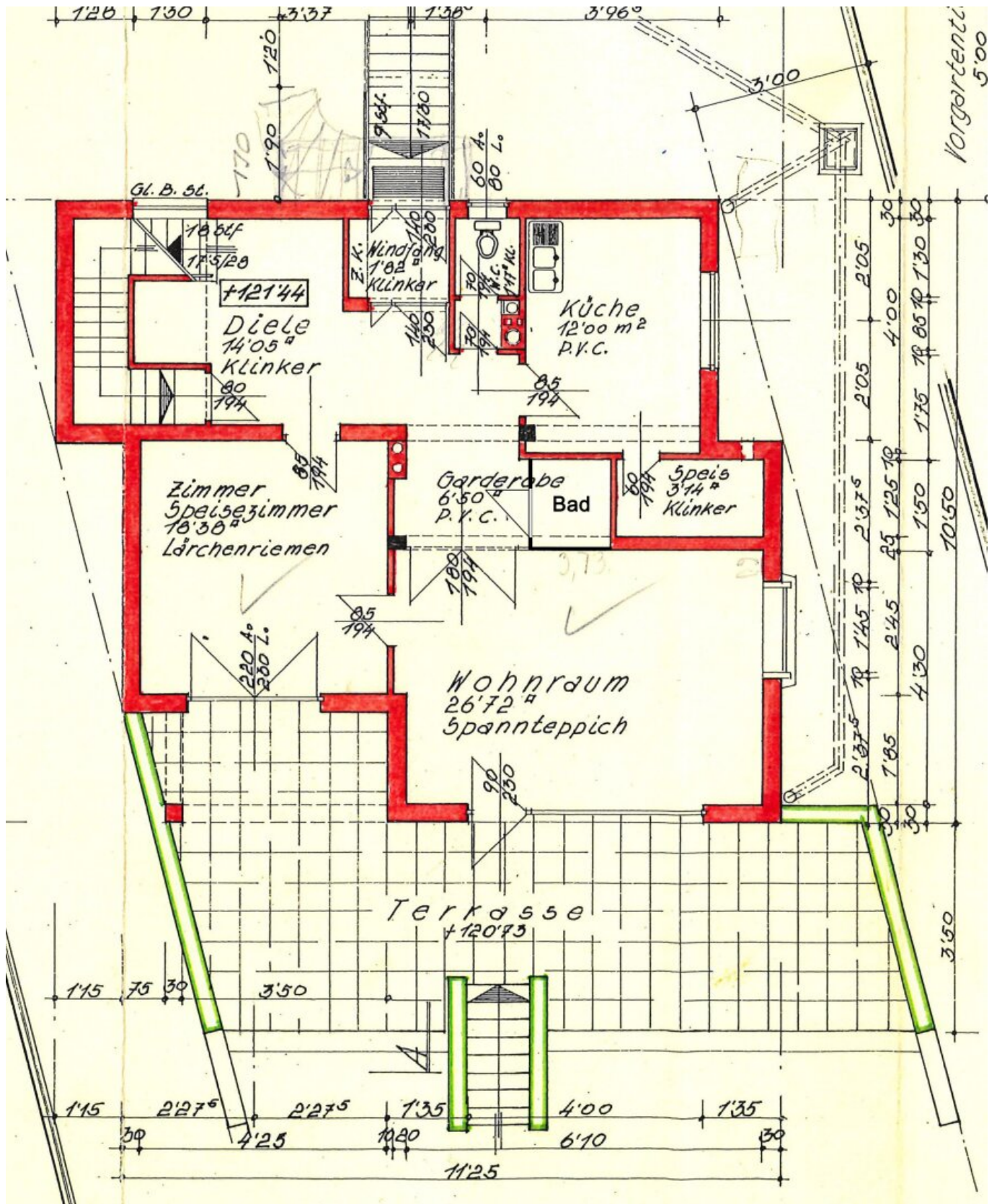


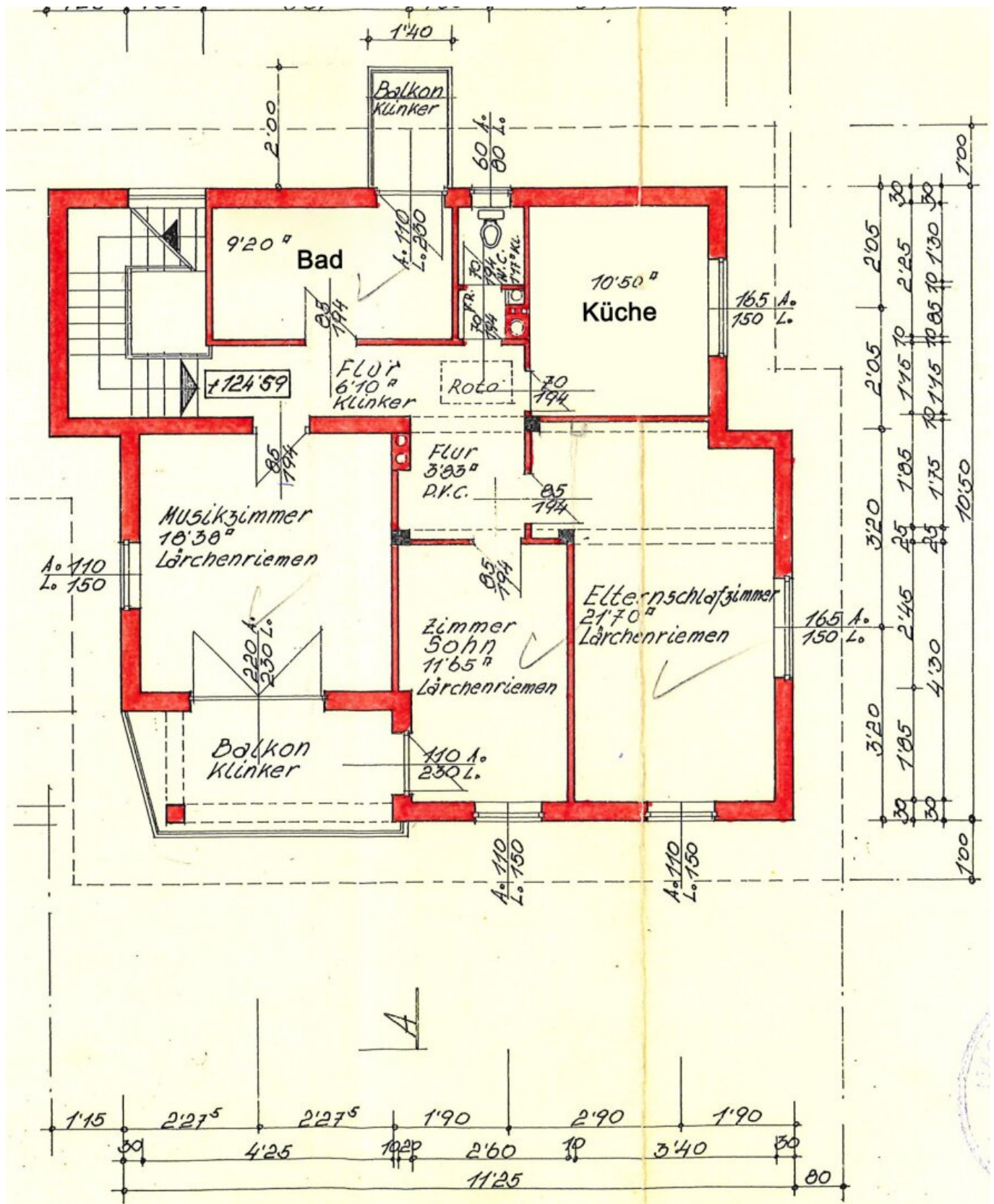


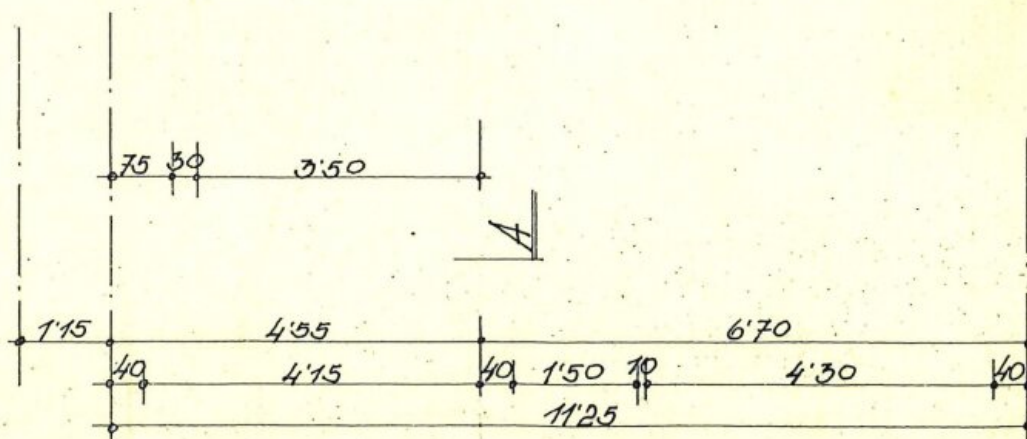












Objektbeschreibung

Das im Jahre 1971 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus liegt in sonniger **Südausrichtung am Ende einer Sackgasse in bester Wohnlage** in Oberbaumgarten. Zwischen Flötzersteig und Klinik Penzing gelegen beeindruckt die Liegenschaft durch ihre **wunderbar ruhige Lage** unmittelbar angrenzend an die Kleingartenanlage Brunnerwiese und eine **herrliche Aussicht bis zum Lainzer Tiergarten**.

Nur 130 Meter entfernt und über den Heinrich-Müller-Weg (reiner Fußweg!) erreichbar, befindet sich die Haltestelle *Klinik Penzing* der Autobuslinien 47A (Endstation *U4 Unter St. Veit*) und 48A (Endstation *Ring, Volkstheater*), die eine direkte Verbindung zu den U4 Haltestellen *Ober St. Veit* bzw. U3/S45 Haltestelle *Ottakring* darstellen. Die Volksschule Karl-Todt-Weg ist ebenso wie ein Kindergarten auf der Baumgartner Höhe in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten findet man im nahen Umkreis rund um Hütteldorfer und Linzer Straße. Das Shoppingcenter Auhof ist nur 5 km entfernt und bietet neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch ein Ärztezentrum, ein Kino und eine Bowlingbahn. Zur Wiener Westausfahrt und zum Bahnhof Hütteldorf sind es gerade einmal 3 km, zur Auffahrt auf die Westautobahn nur 5 km.

Im Einfamilienhaus verteilen sich **ca. 169 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoß**, außerdem gibt es einen **Vollkeller mit Garage**.

Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in den Eingangsbereich mit Windfang, Diele und Garderobe, zwei südseitige Zimmer, die ursprüngliche Küche mit Speis sowie ein kleines Duschbad und ein WC. Von den beiden Wohnräumen gelangt man hinaus auf die **Terrasse**.

Das **Obergeschoß** bietet drei südseitige Zimmer, die, genauso wie ein weiteres Badezimmer, eine zweite Toilette und die zweite Küche, von einem zentralen Vorraum erschlossen werden. Vom Badezimmer kommt man hinaus auf einen kleinen, nach Norden ausgerichteten, sog. Klopfbalkon. Der **südwestseitige Balkon** ist von zwei Zimmern aus erreichbar und hält diesen **herrlichen Fernblick bis zum Lainzer Tiergarten** bereit.

Im **Kellergeschoß** gibt es einen zentralen Gang, südseitig liegen zwei große Kellerräume, nordseitig der Öltankraum, der Heizraum und die Garage. Die Ölzentralheizung ist mangels Funktion nicht mehr in Betrieb, stattdessen wird das Obergeschoß derzeit mit Infrarotpaneelen beheizt, die Warmwasserzeugung erfolgt über einen elektrischen Warmwasserbereiter.

In den letzten beiden Jahren wurden **im Innenbereich einige Renovierungsmaßnahmen** gesetzt, wie z.B. teilweise die alten Holzparketten renoviert bzw. durch Vinylböden ersetzt sowie Küche, Bad und Toilette neu verflieset und möbliert. Außerdem wurden großteils neue Innentüren eingebaut und die Räume ausgemalt.

Das **Grundstück** ist vermessen und **im Grenzkataster** erfasst, derzeit sind **162 m² des 473 m²** großen Grundstücks verbaut.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap