

**# SQ - ELEGANTER ALTBAUCHARME INMITTEN VON  
PENZING - NÄHE HANUSCH KRANKENHAUS**



**Objektnummer: 20296**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	91,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.132,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,49 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	92,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



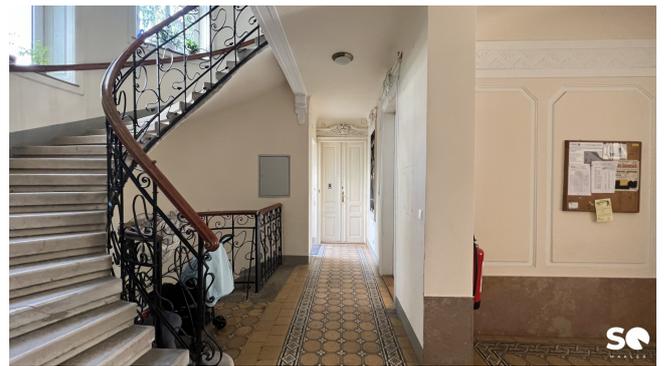
**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

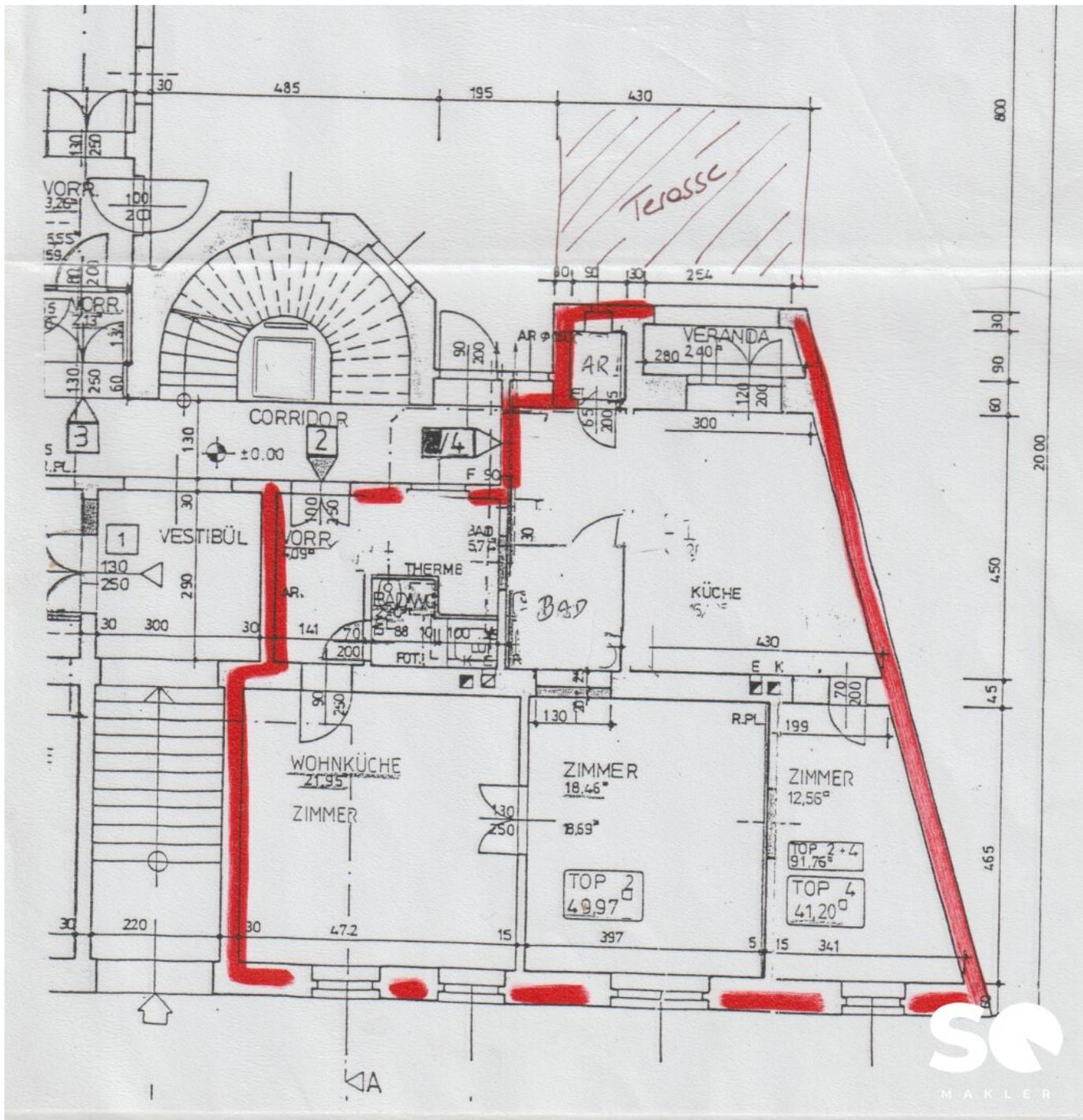












# Objektbeschreibung

## Objektdaten

- **Wohnfläche:** 91 m<sup>2</sup> + Terrasse
- **Zimmeranzahl:** 3,5 Zimmer
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Lage:** Linzer Straße, 1140 Wien

## Beschreibung der Wohnung

Diese wunderschöne, stilvolle Altbauwohnung in der Linzer Straße überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den klassischen Charme eines sanierten Altbaus. Auf **91m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt.

Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das ideal als zentraler Wohnbereich genutzt werden kann. Die **beiden Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz und Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte, sei es für eine Familie oder ein Paar, mit Gäste- oder Bürozimmer.

## Küche und Außenbereich

Die große Küche ist nicht nur perfekt für passionierte Köche, sondern bietet auch ausreichend Platz für einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie in den ruhigen **Innenhof**, wo Sie die Möglichkeit haben, ein kleines Essplätzchen im Freien zu gestalten. Ideal für gemütliche Mahlzeiten oder einen Kaffee am Morgen.

## Badezimmer und Abstellraum

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein **separates WC** sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein weiterer Pluspunkt ist der **Abstellraum**, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt und ausreichend Stauraum bietet.

## Besonderheiten im Überblick

- **Altbauflair:** Hohe Decken und großzügige Räume
- **Große Küche:** Mit Zugang zum ruhigen Innenhof
- **Innenhof-Nutzung:** Platz für einen kleinen Esstisch
- **Hochparterre:** Bequemer Zugang und dennoch privates Wohngefühl
- **Badezimmer mit Badewanne** und separatem WC
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

## **Kontakt und Besichtigung**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Altbauwohnung mit viel Charme und Potenzial.

**Kaufpreis: € 379.000,--**

**Ansprechpartner:**

Arkadi Moullaev, BA

Telefon: [0676 84 42 99 202](tel:0676844299202)

E-Mail: [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Diese charmante Altbauwohnung ist ein wahres Juwel in bester Lage – greifen Sie zu!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap