# Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia - Nähe Gustav-Klimt-Park



**Objektnummer: 25193** 

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

13.140,00 € inkl. 20% USt.

Linzer Straße Wohnung

Österreich

1140 Wien

2023

Erstbezug

Altbau

51,76 m<sup>2</sup>

2

1

1

A 20,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,70

365.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH Heinrichsgasse 4/12 1010 Wien

H +43 676 316 37 08









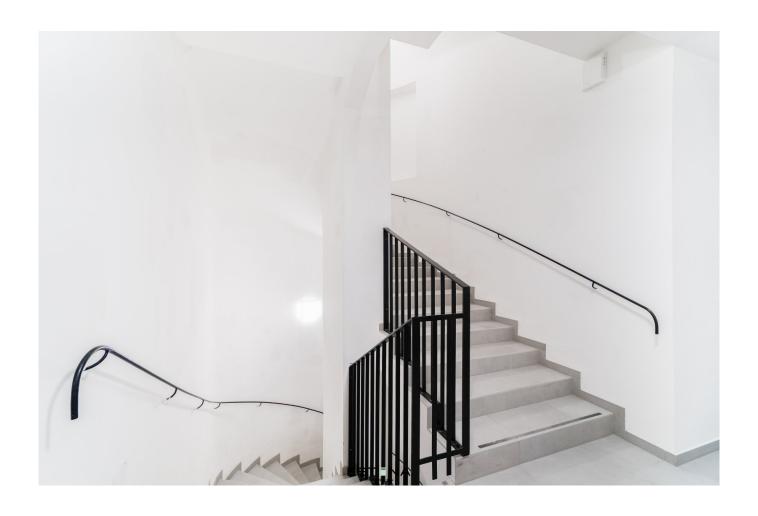


























## **Objektbeschreibung**

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**.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinienanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Loggia

## 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: € 365.000,00

Provision: € 13.140,00 inkl. 20% USt.

Gerne bietet der Bauträger auch die Möglichkeit des Erwerbs in Form eines Mietkaufs an. Nähere Details dazu erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

### 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.