

Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Hoflage



Objektnummer: 8425/137

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 134,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,37
Kaufpreis:	306.000,00 €
Betriebskosten:	163,17 €
USt.:	16,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf









Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1905, hochwertige Sanierung der Wohnung 2016
- + ca. 60 m², 2 Zimmer, separat begehbar
- + 2. Liftstock
- + Einbauküche mit Mielegeräten
- + Tischlereinbauschränke
- + 3-fach verglaste Fenster
- + beide Zimmer hofseitig
- + viele Fenster auf beiden Seiten, Querlüften möglich
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + sanierter, gepflegter Altbau
- + ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung
- + freundliches Straßenbild mit Baumbestand
- + Kaufpreis zzgl. Möbelablöse

Die Wohnung

Die rund **60 m²** große **Altbauwohnung** liegt im **zweiten Stock** eines gepflegten Hauses aus dem Jahr **1905** mit **Lift** und wurde **2016 hochwertig saniert**. Sie ist auf beiden Seiten zum Innenhof ausgerichtet, wodurch sie besonders **ruhig** ist, gleichzeitig aber durch **viele Fenster** hell wirkt und **Querlüften** möglich macht.

Vom Eingangsbereich gelangt man in die **Wohnküche** mit **maßgefertigter Einbauküche**.

Diese ist mit **Mielegeräten** (Backofen, Mikrowelle und Cerankochfeld) ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen **Geschirrspüler** sowie einen **Waschmaschinenanschluss**. Vom Vorraum betritt man ebenfalls das **Schlafzimmer**, das über ein **en suite Badezimmer** mit Dusche verfügt. Das **WC** befindet sich **separat** im Eingangsbereich. Die Räume sind voneinander getrennt begehbar. Im gesamten Wohnbereich wurde **Parkettboden** verlegt.

Im Zuge der Sanierung wurden neben den **Fenstern (3-fach verglast)** auch die Innentüren samt Rahmen in lackiertem Vollholz erneuert. Die Wohnung ist mit Designerstücken wie einem **Jokabett**, einem **Brühlsofa** und **hochwertigen Leuchten** ausgestattet, die alle in **LED-Technik** ausgeführt sind.

Der Kaufpreis versteht sich **zuzüglich Möbelablöse**.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Die Wohnung liegt in einem **ruhigen Wohnviertel in Penzing**, unweit der Hütteldorfer Straße, einer der zentralen Einkaufsstraßen des Bezirks, mit zahlreichen **Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Lokalen** in fußläufiger Entfernung.

In der Nähe befinden sich auch Nahversorger wie der **Billa Plus** auf der Hütteldorfer Straße. **Schulen, Kindergärten** und einige **Grünflächen** machen die Umgebung attraktiv.

Für Erholung im Grünen bieten sich etwa der Auer-Welsbach-Park und großzügigere Grünanlagen in Hietzing und entlang des Wienflusses an. Auch Schönbrunn ist nicht weit und bietet weitläufige Parkflächen.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Hütteldorfer Straße: ca. 650 m (U3)

- **S-Bahn & Regionalzug:**

- Penzing: ca. 1,1 km (Linien S45, S50)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Reingasse, Märzstraße: ca. 650 m (Line 10)
- Linzer Straße, Reingasse: ca. 550 m (Linie 49)

- **Bushaltestelle:**

- Hütteldorfer Straße: ca. 450 m (Line 10, 49)
- Johnstraße, Märzstraße: ca. 400 m (Linie 10A)

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap