

Sanierte Altbauwohnung mit Lift, Parkblick und guter Verkehrsanbindung



Objektnummer: 8425/156

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	120,60 €
Heizkosten:	23,41 €
USt.:	18,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

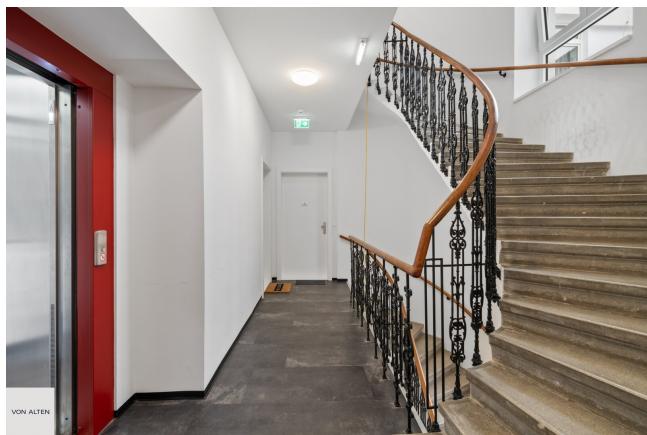
Ihr Ansprechpartner



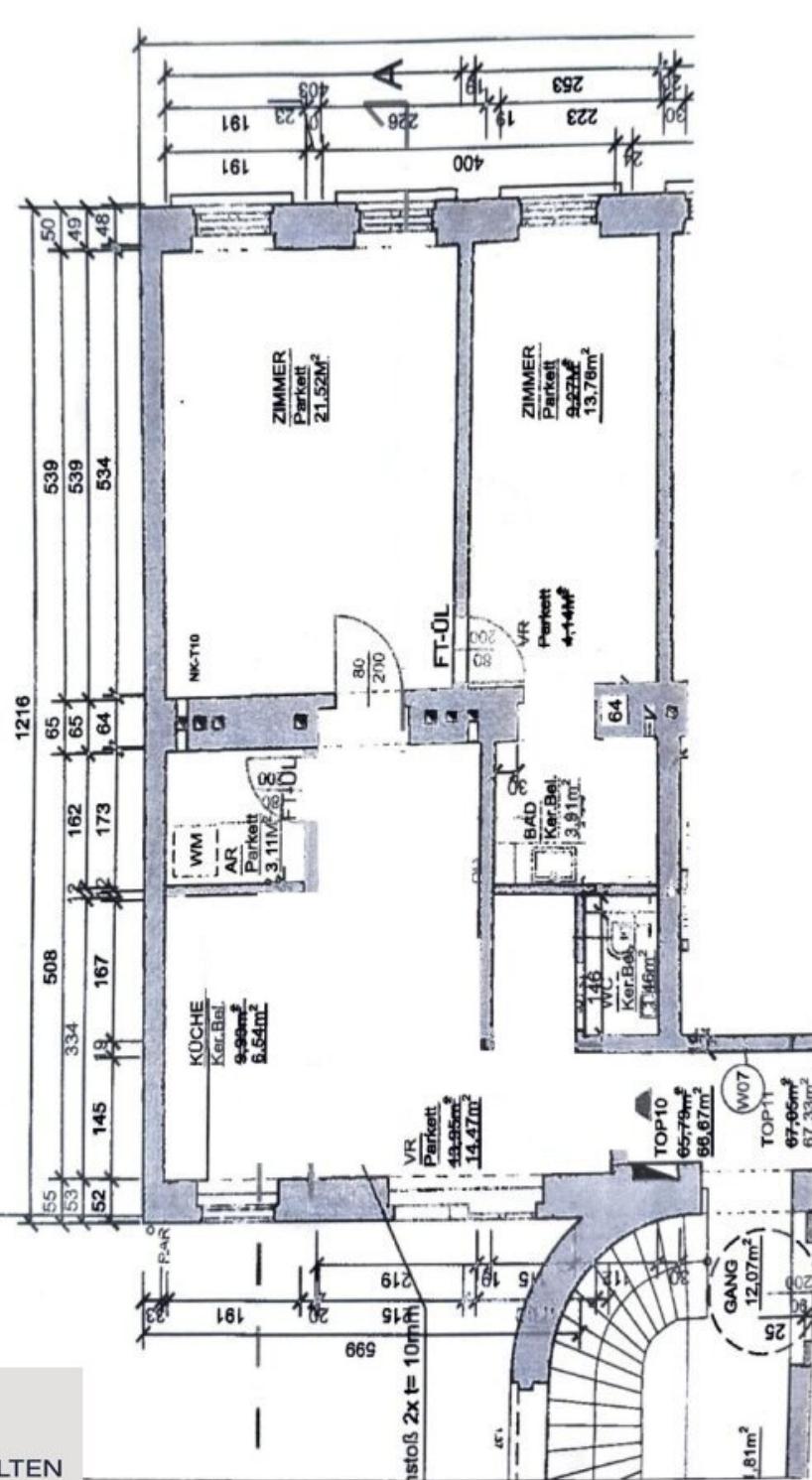
Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf





VON ALTEN



PLANVERFASSER:	
WÖCHNER	Wöchner Architekten ZT GmbH Königstraße 2, Top 1A 45130 Wuppertal TEL: +49 202 227 44-0 FAX: +49 202 227 44-14 E-Mail: office@woechner.de

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1908, Sanierung der Wohnung und Haus 2019
- + ca. 67 m², 3 Zimmer
- + Dachterrasse zur allgemeinen Nutzung vorhanden
- + zzgl. Abstellraum
- + 2. Liftstock
- + Einbauküche
- + 2-fach verglaste Kunststofffenster
- + äußerst ruhige Lage (Innenhof und Richtung Park)
- + Querlüften möglich
- + Parkettböden
- + sanierter, gepflegter Altbau
- + Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

Die Wohnung

Die rund **67 m²** große Altbauwohnung befindet sich im **zweiten Liftstock** eines **gepflegten Hauses aus dem Jahr 1908** und wurde **2019 vollständig saniert**. Im Zuge der Sanierungsarbeiten des Hauses wurde auch das **Dachgeschoss ausgebaut**. Der **Altbau befindet sich insgesamt in sehr guter Verfassung**.

Die **Wohnküche** ist zum **Innenhof** ausgerichtet, während **Wohn- und Schlafzimmer** zur **Straßenseite** liegen und einen **weiten, unverstellten Blick auf einen Park** bieten. Durch die Lage und die Anordnung der Fenster präsentiert sich die Wohnung als **besonders ruhig und lichtdurchflutet**; zudem ist angenehmes **Querlüften** möglich.

Vom **Eingangsbereich** gelangt man in die **Garderobe** und weiter in die **Wohnküche**, die mit sämtlichen Geräten ausgestattet ist. Das **WC befindet sich separat** vom Badezimmer im Eingangsbereich. Von der **Wohnküche** aus ist ein **Abstellraum** begehbar. Außerdem führt sie in das **helle Wohnzimmer**, von dem aus man das **Schlafzimmer mit Badezimmer en suite** erreicht. Im gesamten Wohnbereich wurde **Parkettboden** verlegt.

Die **gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse** rundet das Angebot ab.

****Bitte beachten Sie, dass einige der dargestellten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung virtuell visualisiert wurden.****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen** und gleichzeitig **gut angebundenen** Wohngegend des **14. Wiener Bezirks**. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Wohntatmosphäre und die Nähe zu zahlreichen **Geschäften des täglichen Bedarfs**, Cafés und **lokalen Dienstleistern** aus.

Für Erholung im Grünen bieten sich der **Eduard-Gurk-Park** sowie das **nahegelegene Schloss Schönbrunn** an, die zu Spaziergängen und Entspannung im Freien einladen.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**

- Hütteldorfer Straße: ca. 1 km (U3)
- Braunschweiggasse: ca. 1,2 km (U4)

- **S-Bahn & Regionalzug:**

- Breitensee: ca. 600 m (Linien S45, 49)

- Penzing: ca. 950 m (Linien S45, S50)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Leyserstraße: ca. 250 m (Linie 49)
- Ameisgasse: ca. 500 m (Line 49, 52)

- **Bushaltestelle:**

- Leyserstraße: ca. 260 m (Line 51A)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap