

## **Sanierte Altbauwohnung mit Lift, Parkblick und guter Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 8425/156**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,60 €
<b>Heizkosten:</b>	23,41 €
<b>USt.:</b>	18,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucie von Alten**

von Alten Immobilien treuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf





VON ALTEN



**WHA Dreyhausenstraße**

Grundree TOP 10 - Bestandsplanung

Grundree TOP 10 - Bestandesaplanung

**PLANVERFASSER:**

**PLANVERFASSER:**

**PLANVERFASSER:**

**PLANVERFASSER:**

**PLANVERFASSER:**

## Objektbeschreibung

### Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1908, Sanierung der Wohnung und Haus 2019
- + ca. 67 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnatmosphäre 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