

**++NEU++ 3-Zimmer Altbau-Charme – Ideal für kreative Sanierer mit Blick für Potenzial**



**Objektnummer: 62676**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	169,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,66
Kaufpreis:	288.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial in zentraler Lage des 14. Bezirks

**Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup> | Kaufpreis: € 289.000**

Zum Verkauf steht eine ca. 85m<sup>2</sup> große, 3-Zimmer-Altbauwohnung im dritten Stock eines klassischen Wiener Altbau. Die Wohnung befindet sich in der beliebten Linzer Straße im 14. Bezirk und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

## Besichtigungstermin

**Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

*(Wir antworten zuverlässig am selben Tag.)*

## Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan)*

## Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (ohne Heizung) und wird im bestehenden Zustand verkauft.

## Das Gebäude

- Klassischer Altbau
- Die Wohnung liegt im **2. Stock**
- Ein **Dachgeschossausbau** ist geplant, im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Linzer Straße 126, im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing**, einer der beliebtesten Wohnlagen des westlichen Wiens. Die Linzer Straße zählt zu den wichtigsten Verkehrsachsen des Bezirks und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die Straßenbahnlinie 52 hält praktisch vor der Haustüre und verbindet direkt mit der U-Bahn-Linie U3 in Hietzing sowie mit der Wiener Innenstadt. Auch die Westautobahn (A1) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Apotheken, Banken, Trafik und weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung. Für kulinarische Abwechslung sorgen traditionelle Wiener Gasthäuser und Cafés in Gehweite.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenso schnell erreichbar – der **Schlosspark Schönbrunn mit Tiergarten**, aber auch das Wiental mit seinen Grünanlagen liegen nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen runden die Infrastruktur zu einer besonders familienfreundlichen Wohnlage ab.

Die Umgebung vereint charmante Altbauten mit modernen Neubauten und spiegelt so den lebendigen Charakter Penzings wider. Dank der zentralen, aber dennoch grünen Lage eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger:

- **Straßenbahn- und Bushaltestellen** in unmittelbarer Nähe
- **Erich Auer Park** fußläufig erreichbar, ideal für Erholung und Freizeit

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte, liegen in der Nähe
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten** sind optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an Parks, Freizeitanlagen und die Wiener Innenstadt.

## **Preis**

Kaufpreis: **€ 289.000**

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

Rechtsanwalt: **Mag. Georg Kampas**

Kosten: **1,5 %** zzgl. Barauslagen und 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap