Traumhafte Altbauwohnung in Baumgarten | Erstbezug



Objektnummer: 24800 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:

9.720,00 € inkl. 20% USt.

Zehetnergasse

Wohnung

Österreich

1140 Wien

2023

Erstbezug

Altbau

49,57 m²

2

1

A 20,30 kWh / m² * a

A+ 0,70

270.000,00 €

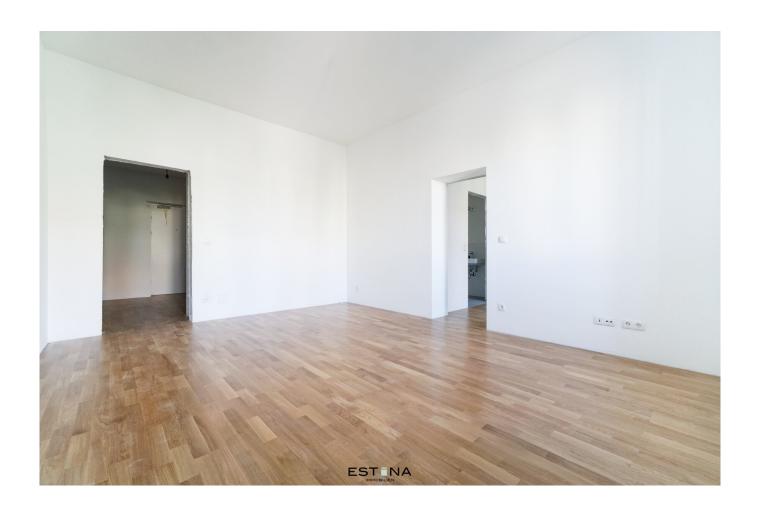
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

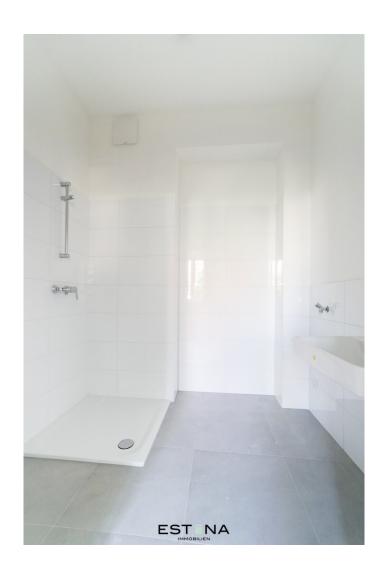
ESTINA Immobilien GmbH Heinrichsgasse 4/12 1010 Wien

H +43 676 331 85 44



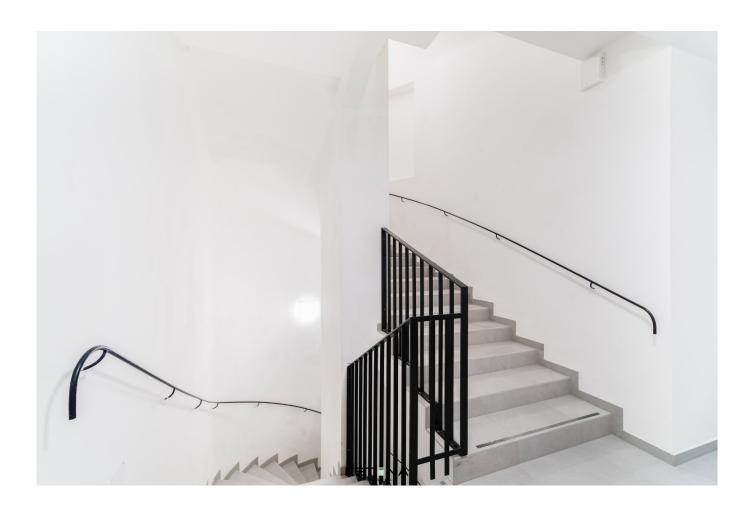
















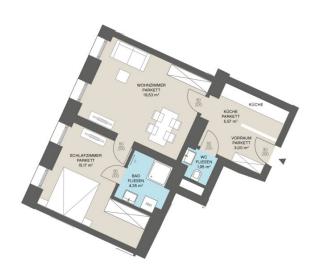














TOP 13 2. OG

| Wohn-NFL | 49,57 m ² |
|--------------|----------------------|
| WOHNZIMMER | 19,53 m² |
| KÜCHE | 5,57 m ² |
| VORRAUM | 3,00 m ² |
| SCHLAFZIMMER | 15,17 m ² |
| DAD | 105 3 |

2 ZIMMER

| WC | 1,95 m ² |
|--------------|---------------------|
| BAD | 4,35 m² |
| SCHLAFZIMMER | 15,17 m² |
| VORRAUM | 3,00 m² |
| KÜCHE | 5,57 m ² |
| WOHNZIMINER | 19,53 111 |

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandbelige, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laur gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Derailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen orwhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumböhen werendbar – Naturmaße erforderlicht, Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordereins (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kauspreis. Unverbindliche Plankopie, Druckschler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. EST NA

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. Das Gebäude wurde nicht nur umfassend modernisiert, sondern auch durch einen hochwertigen Zubau sowie einen attraktiven Dachgeschossausbau erweitert – und bietet nun Erstbezug in einem einzigartigen Ambiente. 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:

- Vorzimmer mit Küchenbereich
- geräumiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

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: € 270.000,-

Provision: € 9.720,00 inkl. 20% USt.

Gerne bietet der Bauträger auch die Möglichkeit des Erwerbs in Form einer **Miete mit Kaufoption** an. Nähere Details dazu erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**