

**TRAUMHAFTER ERSTBEZUG MIT BALKON - neu sanierte  
4-Zimmer Wohnung Altbaustil mit Balkon – U4 Nähe – 1140  
Wien**



**Objektnummer: 6460/264**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	315,37 €
<b>USt.:</b>	31,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur











# Objektbeschreibung

## **WOHNEN im Altiwien Stil in perfekter Lage**

In einem charmanten Gründerzeithaus, welches zwischen 1939 und 1945 beschädigt und 1960/1961 wiederhergestellt wurde, befindet sich im 3. Stock eine kürzlich wunderschön sanierte und sehr helle Wohnung. Durch die perfekte Raumaufteilung und Ausrichtung von zwei Schlafzimmern sowie Balkon in einen absolut ruhigen, grünen und weitläufigen Innenhof, eignet sich das 4 Zimmer Apartment wunderbar für Familien aber auch Singles und Pärchen bietet dieser Wohntraum ein Zuhause im gehobenen Stil.

Wer klassischen Wiener Altbaucharme liebt und trotzdem eine moderne Ausstattung bevorzugt, wird hier glücklich. Der Wienfluss befindet sich vor der Haustüre und bietet vielseitige Möglichkeiten, all jenen, die sich gerne bewegen.

## **CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung**

- charmanter Balkon, absolut ruhig, da in den grünen Innenhof ausgerichtet
- durch die Lage im 3. Stock sind alle Räume lichtdurchflutet
- Fischgrätparkettböden in den Wohnräumen
- Klimaanlage vorbereitet
- modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche und Fenster
- hohe Räume und große Fenster mit Blick ins Grüne

## **RAUMAUFTEILUNG**

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- 1 helles und großes Wohnzimmer mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großer Abstellraum
- WC extra

## **NACHBARSCHAFT**

Der 14. Bezirk Wiens, Penzing, bietet eine reizvolle Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Hier gibt es viel zu sehen und zu erleben, von historischen Sehenswürdigkeiten über kulturelle Highlights bis hin zu wunderschönen Grünflächen. Nur ein Steinwurf von dem schönen Gründerzeithaus entfernt ist das Schloss Schönbrunn mit seinem berühmten Tiergarten (der älteste Zoo der Welt) und der Hietzinger Platz mit vielen Cafés, Restaurants und Geschäften. In 10 Autominuten Richtung Norden gelangt man zu den Steinhofgründen; ein herrliches Erholungsgebiet mit weiten Wiesen und Wäldern und einem spektakulären Blick über Wien. Dort befindet sich auch die Otto-Wagner-Kirche - ein beeindruckendes Beispiel für den Wiener Jugendstil. Mit der Straßenbahn erreicht man bequem das Technische Museum, eines der beliebtesten Museen von Wien.

## **INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung befindet sich wenige Gehminuten von den nächsten U-Bahn Stationen (Braunschweiggasse & Unter-St.Veit) entfernt. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien bieten schnelle Verbindungen zu anderen Teilen Wiens sowie in den Wienerwald. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) sowie eine Apotheke. Das EKZ Hütteldorf sowie das Auhof Center sind schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe und macht somit die Lage besonders für Familien attraktiv.

## **IHR MEHRWERT**

- Erstbezug nach Top-Sanierung
- perfekte Verkehrsanbindung
- viel Grün am Wienfluss und vor dem eigenen Balkon

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 695.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap