Stilvolle Maisonette mit lauschigem Atrium - Nähe U4 Station Unter Sankt Veit

Objektnummer: 25073

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

28.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

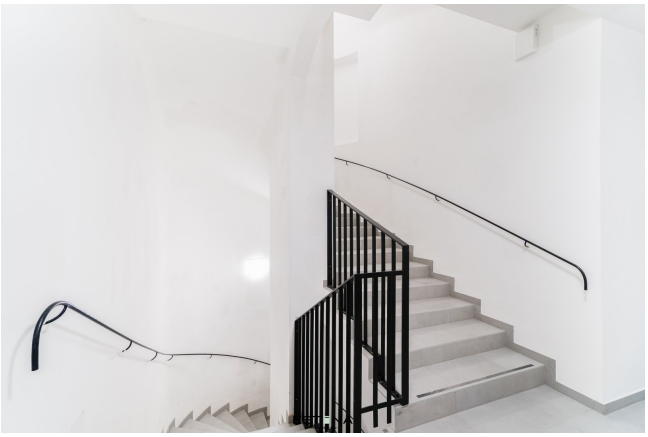
ESTONA
IMMOBILIEN

EST NA
IMMOBILIEN

EST NA

EST NA

EST NA
IMMOBILIEN



EST NA

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

TOWNHOUSE AB 95 m²
0699
14 14 1140
24
ESTONA

HOME SWEET HOME COOL

RENOVUM

1140 WIEN | ZEHETNERGASSE 24 | LINZER STRASSE 237A

ATRIUMHAUS

EG

1. OG

ATELIER 1. OG
IM HAUPTHAUS
OPTIONAL VERFÜGBAR

TOP 4 VARIANTE

EG + 1. OG	**4 ZIMMER**
Wohn-NFL	**126,87 m²**
Terrassen	**23,83 m²**

VORRAUM	6,52 m²
ABSTELLRAUM	4,18 m²
WOHNZIMMER & KÜCHE	46,29 m²
ZIMMER EG	8,25 m²
WC EG	2,67 m²
GANG 1. OG	2,44 m²
SCHLAFZIMMER 1. OG	28,05 m²
BAD & WC	5,92 m²
SCHLAFZIMMER 1. OG	14,78 m²
BAD & WC	7,77 m²
TERRASSE EG	19,68 m²
TERRASSE 1. OG	4,15 m²

N

1:100

0m 1m 2m 3m 4m 5m

M 1:100 bei Ausdruck DIN A4 | Vorabzug Verkaufsplan | 12.2.2024

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

ESTINA IMMOBILIEN

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 1. Ebene:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit optisch getrennter Küche

- Abstellraum

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Ausgang zur Terrasse

Raumaufteilung 2. Ebene:

- 2 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse

- 2 Badezimmer mit Badewanne/Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette

- Terrasse

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: € 790.000,-

Provision: € 28.440,00 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 **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08.**