

U4-Nähe: Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in grüner Wohnlage



Südwestseitiges Wohnzimmer mit Loggia

Objektnummer: 95155

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	243,32 €
Sonstige Kosten:	151,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

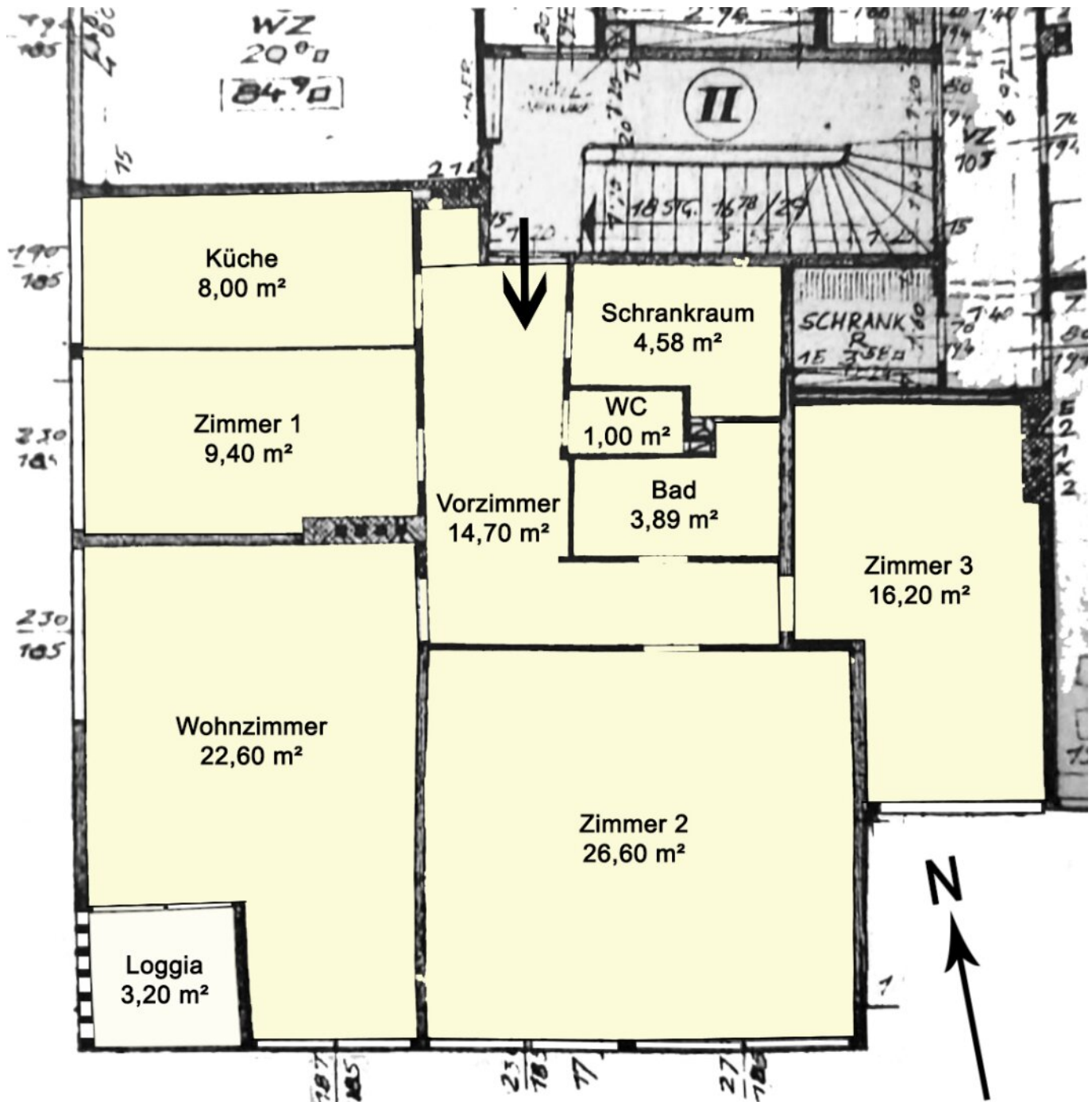
Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

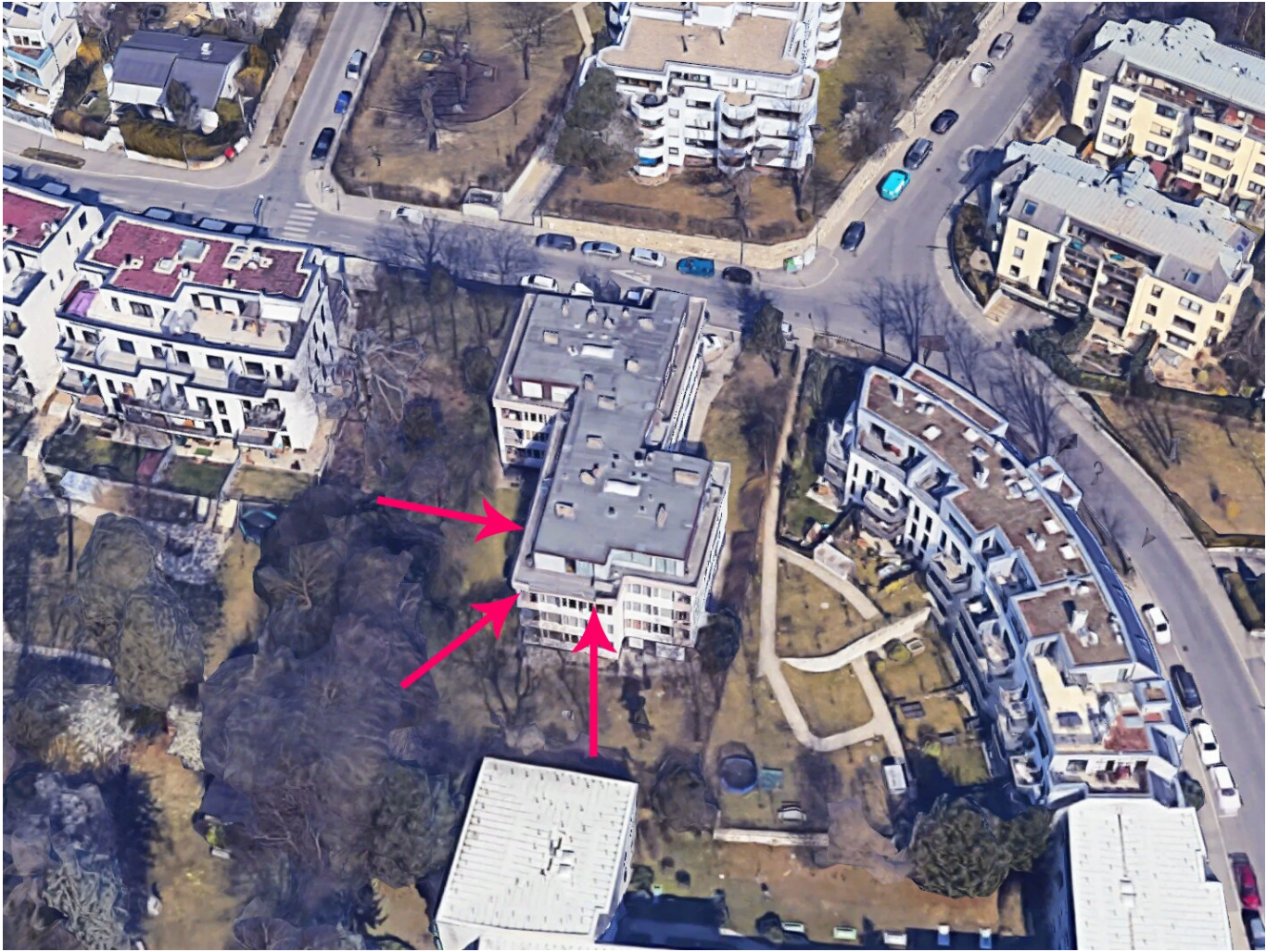












Objektbeschreibung

Mitten im gefragten Penzing, unweit von einem attraktiven Nahversorgungsangebot auf der Linzer Straße (wie z.B. dem Haberkorn-Center mit Spar Gourmet, Apotheke und dem Ärztezentrum West) und idyllischen Grünanlagen wie dem Dehnepark oder auch dem Lainzer Tiergarten, liegt dieses im Jahre 1962 errichtete, äußerst gepflegte Wohnhaus, umgeben von einem ruhig gelegenen Gemeinschaftsgarten mit Altbaumbestand.

Die **lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung** liegt **im 3. Stock** ohne Lift und ist **nach Südwesten Richtung Garten** ausgerichtet. Auf **großzügigen 107 m²** unterteilt sich Ihr künftiges Zuhause in ein zentrales, L-förmiges Vorzimmer, die Küche, ein westseitiges Zimmer, das Wohnzimmer mit Loggia, zwei südseitige Zimmer - eines davon beeindruckende, fast 27 m² groß - sowie Bad, ein separates WC und Schrankraum. Aufgrund der hohen Geschoßlage und der Bäume im Garten ist die Wohnung vor neugierigen Blicken der Nachbarn geschützt. Im Süden sind die Nachbargebäude niedrig, wodurch dort eine **Fernsicht** über das Wiental hinweg **bis ins grüne Hietzing** gegeben ist, von den westseitigen Räumen blickt man **bis zum Wolfersberg**.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung als reines Renovierungsobjekt: In Küche, Abstellraum und zwei weiteren Zimmern gibt es keine Bodenbeläge, in den übrigen Wohnräumen liegen noch alte Stabparkettböden aus dem Baujahr. Ebenso sind die alten Metallverbundfenster, die Gastherme, Heizkörper und Elektroinstallation sowie Bad und WC auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, um hier dauerhaft für behaglichen Wohnkomfort zu sorgen.

Ein ebenerdiges Kellerabteil gewährt zusätzlichen Stauraum, weiteren Platz für Fahrräder oder andere Sport- oder Kindergeräte bietet ein um € 18,-- pro Monat angemietetes, von außen zugängliches Lagerabteil, das Sie sich mit zwei Hausparteien teilen. Allen Hausbewohnern steht eine Waschküche zur Verfügung.

Trotz des ruhigen, grünen Ambientes müssen Sie auf keine urbanen Vorzüge verzichten. Gleich um die Ecke befindet sich eine Haltestelle der Linie 47B, von wo Sie innerhalb sieben Minuten zum Bahnhof Hütteldorf gelangen. Nur wenige Schritte weiter erreichen Sie die Buslinien 43B (Richtung Neustift), 52A und 52B (ebenfalls Bahnhof Hütteldorf) auf der Hüttelbergstraße, eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 52 erreichen Sie fußläufig ebenfalls in wenigen Minuten. Familien schätzen die Vielfalt an Kindergärten und Volksschulen im nahen Umkreis.

Als Einkaufsmöglichkeiten stehen zum Einen verschiedene Supermärkte und Geschäfte entlang der Linzer Straße und Bergmillergasse zur Verfügung, zum Anderen liegt das Auhofcenter mit seinem vielfältigen Shopping-, Gastro- und Unterhaltungsangebot nur wenige Autominuten entfernt. Für entspannte Nachmittage lockt der Dehnepark mit Spielplatz (550 Meter) und nur wenig weiter das Hütteldorfer Bad (650 Meter).

Diese Wohnung bietet die ideale Gelegenheit, persönlichen Wohntraum und solides Investment zu verbinden. Verwirklichen Sie Ihr Renovierungsprojekt in einer der lebenswertesten Lagen Wiens und schaffen Sie sich ein Zuhause, das Ihnen langfristig Freude bereitet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap