Erstbezug - Klimatisierte Maisonette-Familienwohnung mit Balkon und Terrasse - Nähe ÖGK Hanusch Krankenhaus

Objektnummer: 25188

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:	66,08 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	420.400,00 €

Provisionsangabe:

15.134,40 € inkl. 20% USt.

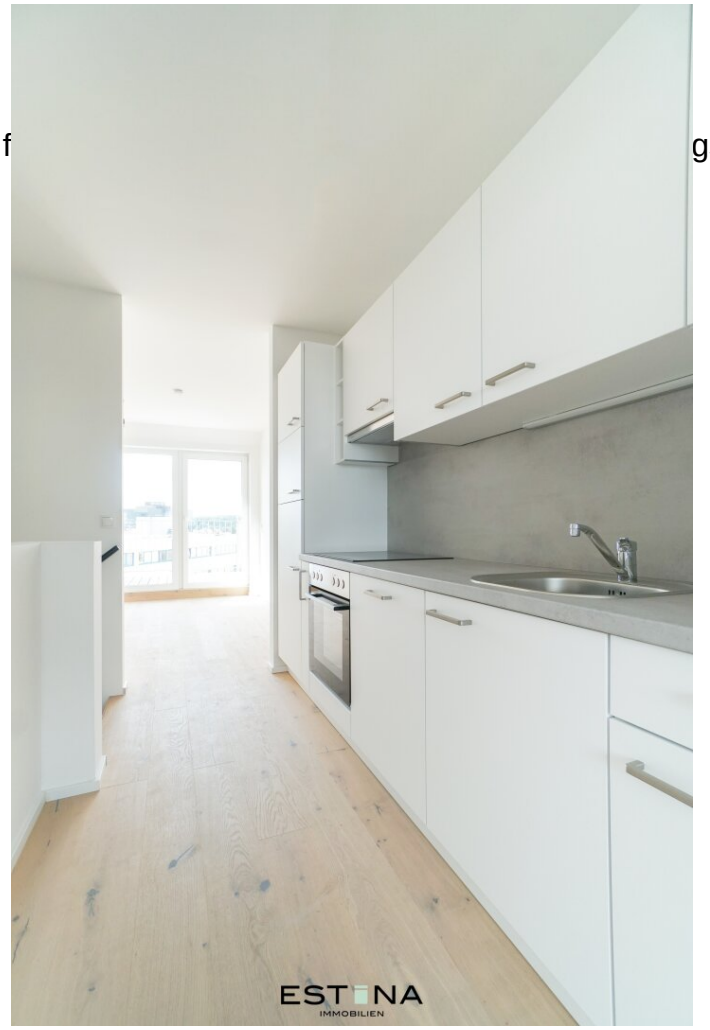
Ihr Ansprechpartner

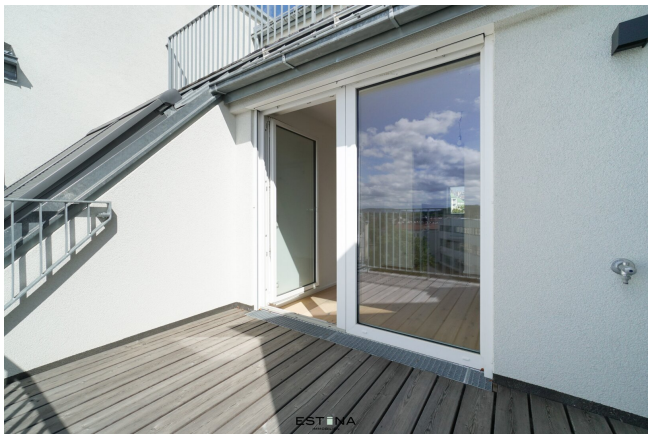
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

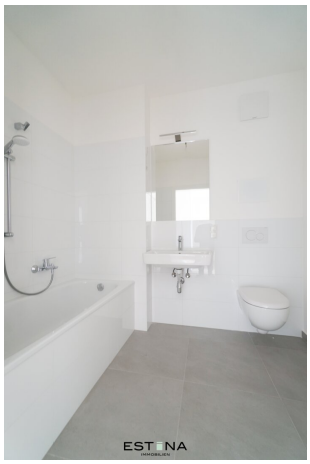




ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

EST NA

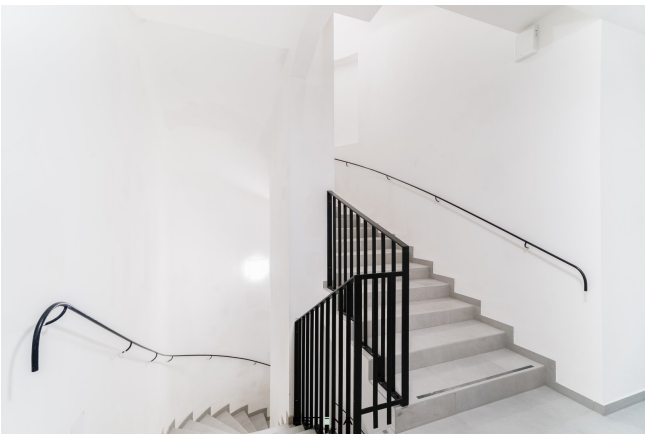

EST NA

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

ESTINA

ESTINA
IMMOBILIEN

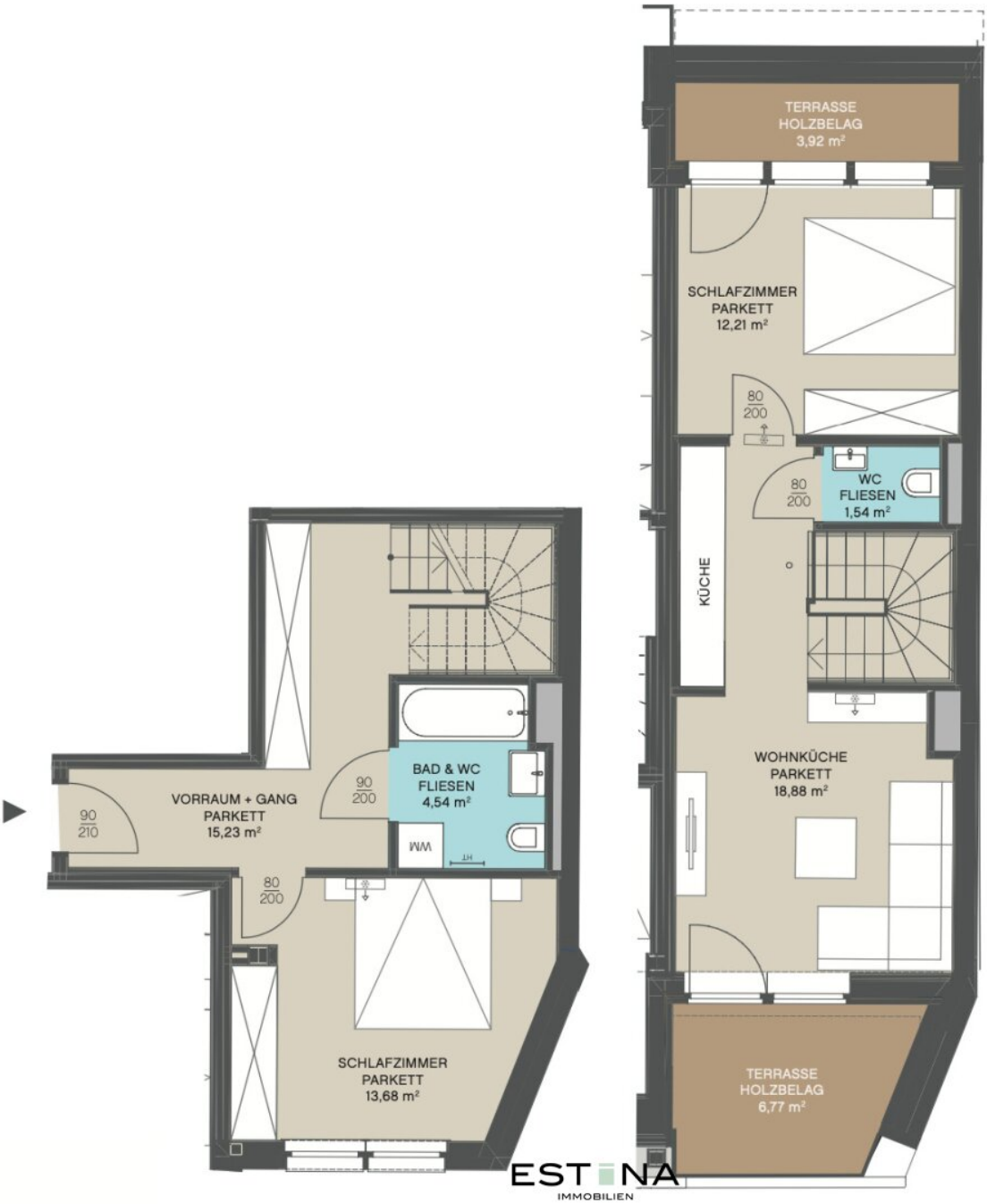


ESTONA
IMMOBILIEN

YOUNG-UNG TAEKWONDO
www.taekwondowien.at
YOUNG-UNG TAEKWONDO

TAEKWONDO

24
TOWNHOUSE AB 95 m²
0699
14 14 1140
ESTINA
IMMOBILIEN


TERRASSE
HOLZBELAG
3,92 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
12,21 m²
80
200
80
200
WC
FLIESEN
1,54 m²
KÜCHE
WOHNKÜCHE
PARKETT
18,88 m²
TERRASSE
HOLZBELAG
6,77 m²
VORRAUM + GANG
PARKETT
15,23 m²
90
210
90
200
BAD & WC
FLIESEN
4,54 m²
WM
80
200
SCHLAFZIMMER
PARKETT
13,68 m²
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

- geräumiges Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinienanschluss

Raumaufteilung 2. Ebene:

- Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse

- Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon

- Toilette mit 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: € 435.000,00 Endnutzer (€ 420.400,- exkl. 20% USt. für Anleger)

Provision: € 15.134,40 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.**