VERLIEBEN SIE SICH! GROSSZÜGIGE, REPRÄSENTATIVE WOHNUNG IN WUNDERSCHÖNEM ALTBAU

Objektnummer: 2465

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Lagerfläche:	21,45 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	380,99 €
USt.:	38,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

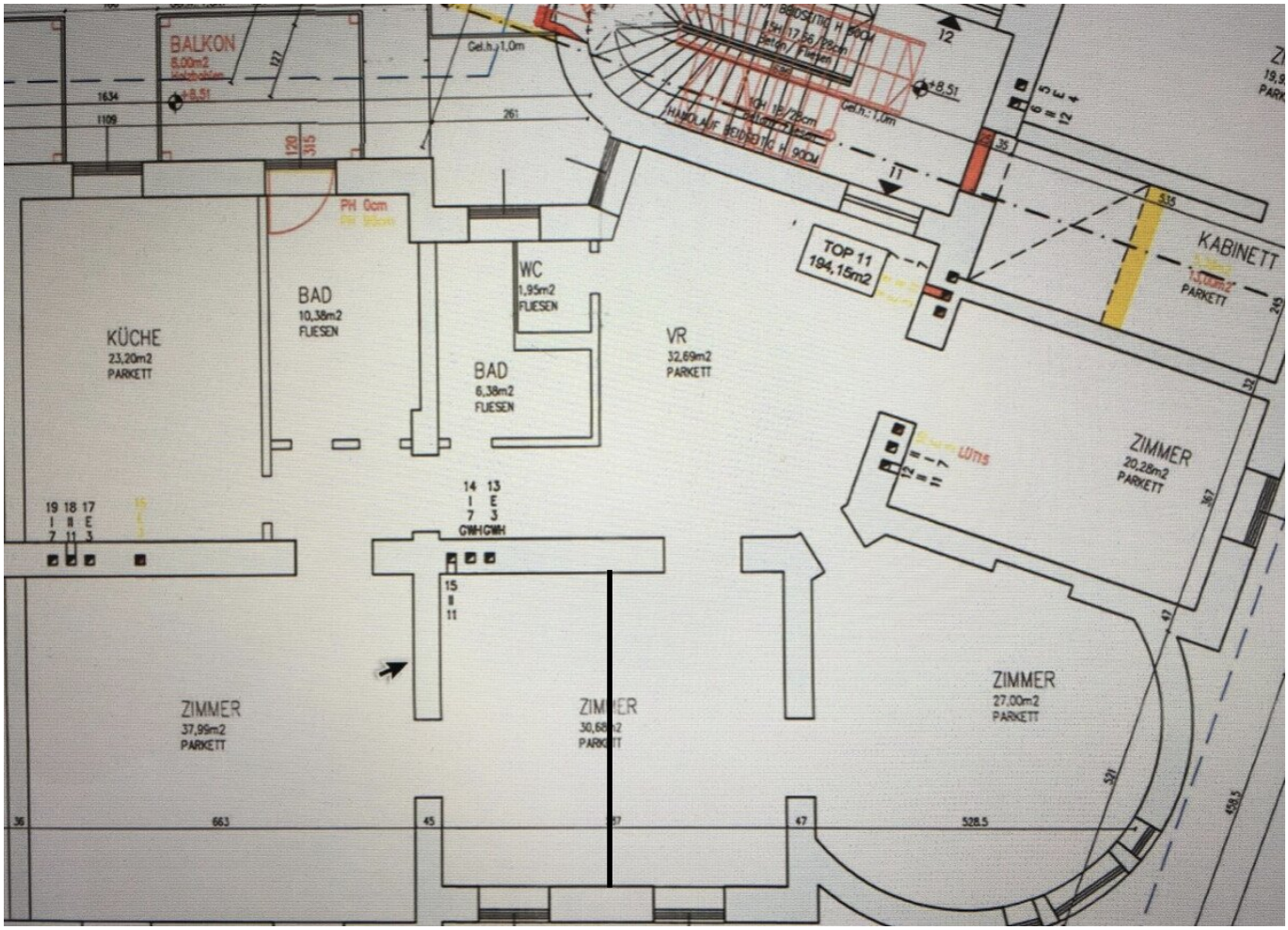
Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


BALKON
8,00m2
+8,51
Gel.h.: 1,0m
KÜCHE
23,20m2
PARKETT
BAD
10,38m2
FLIESEN
WC
1,95m2
FLIESEN
BAD
6,38m2
FLIESEN
VR
32,69m2
PARKETT
TOP 11
194,15m2
KABINETT
PARKETT
ZIMMER
20,28m2
PARKETT
ZIMMER
37,99m2
PARKETT
ZIMMER
27,00m2
PARKETT
PH 0cm
GWH
663
528,5

Objektbeschreibung

WUNDERSCHÖNE, REPÄSENTATIVE, SEHR GROSSZÜGIGE WOHNUNG MIT TERRASSE IN GENERALSANIERTEM K&K OFFIZIERSWOHNGEBÄUDE, DAS DAS ZUSAMMENSPIEL ZWISCHEN DENKMAL UND MODERENE HERVORRAGEND ZUR GELTUNG BRINGT.

Wer stadtauswärts auf der Hütteldorfer Straße unterwegs ist, kann ihn kaum übersehen: den imposanten Bau der ehemaligen k. u. k. Infanterie-Kadettenschule – ein eindrucksvolles Zeugnis der Kaiserzeit im 14. Wiener Gemeindebezirk, Penzing.

Direkt davor, an der Adresse **Hütteldorfer Straße 128**, befindet sich das **unter Denkmalschutz stehende Offizierswohngebäude**, eingebettet in großzügige Gartenflächen und umgeben von altem Baumbestand. Das Ensemble verströmt eine einzigartige Atmosphäre, die an vergangene Epochen erinnert.

Im Rahmen eines sorgfältig geplanten Wohnprojekts ist dieser geschichtsträchtige Altbau mit viel Feingefühl revitalisiert worden. Die stilvolle Renovierung des palaisartigen Bestands bewahrt seinen historischen Charakter und verbindet ihn mit zeitgemäßem Komfort.

AUFTEILUNG:

- sehr großer Vorraum
- 5 großzügige Zimmer, 4 davon getrennt begehbar
- Wohnküche
- 2 Bäder
- Terrasse
- separate Toilette
- Kellerabteil (ca. 22 qm)

AUSSTATTUNG:

- Küche möbliert
- Fernwärme
- Badezimmer 1: bestehend aus Badewanne, Waschbecken und Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer 2: bestehend aus Dusche und Waschbecken
- separate Toilette
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Personenlift
- Allgemeingarten

FLÄCHENAUFTEILUNG:

Wohnberreich: ca. 194,14m2

Balkon: ca. 8m2

Lager/Kellerfläche: ca. 21.45m2

VERFÜGBARKEIT:

ab sofort

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Urbanes Wohnen mit Grünblick - Inmitten der Baumallee entlang der Hütteldorfer Straße vereint dieses Wohnprojekt die Vorteile urbaner Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität – im Herzen des 14. Wiener Bezirks, Penzing. Die Lage bietet perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

Die Straßenbahnhaltestelle **Leyserstraße** befindet sich direkt vor der Haustür. Nur zwei Stationen stadteinwärts bringt Sie die Linie 49 zur **U3-Station Hütteldorfer Straße** – mit direktem Anschluss ans Wiener U-Bahn-Netz und rascher Verbindung ins Zentrum.

Für entspannte Spaziergänge laden die nahegelegenen städtischen Grünflächen ein. Wer es weitläufiger mag, erreicht das prachtvolle **Schloss Schönbrunn** mit seinem Park und dem Tiergarten in nur fünf Minuten mit der **Buslinie 51A** (ab Leyserstraße).

PREISE:

Kaufpreis: EUR 890.000,--

Reparaturrücklage: EUR 205,80

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Frau Ursula Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche

Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap