

**VERLIEBEN SIE SICH! GROSSZÜGIGE, REPRÄSENTATIVE  
WOHNUNG IN WUNDERSCHÖNEM ALTBAU**



**Objektnummer: 2529**

**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 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 21,45 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 5,50                              |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 136,74 kWh / m <sup>2</sup> * 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.







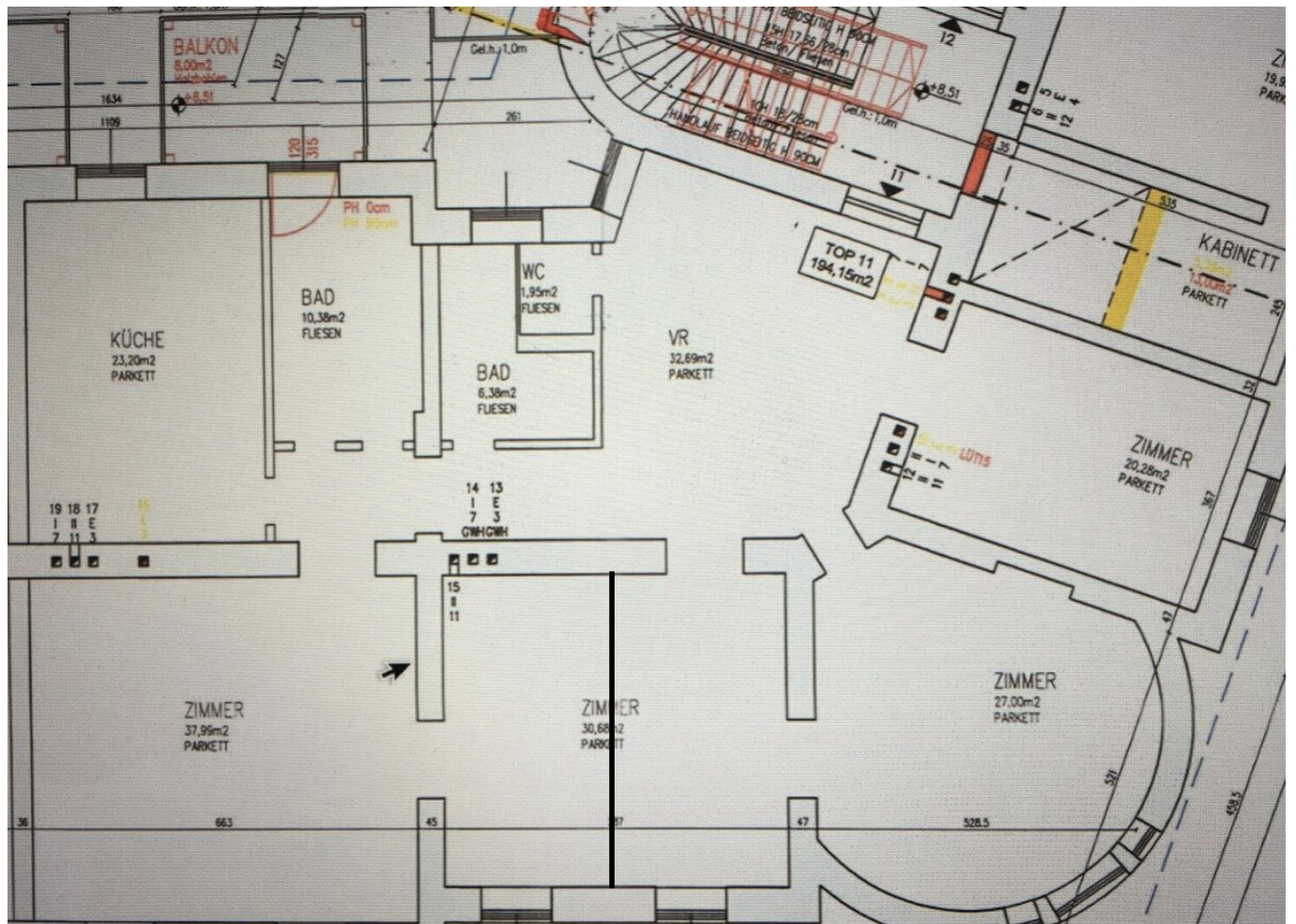












## Objektbeschreibung

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 Offizierswohnggebäude**, 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:

Wohnbereich: ca. 194,14m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 8m<sup>2</sup>

Lager/Kellerfläche: ca. 21.45m<sup>2</sup>

#### 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

KÄUFERPROVISION 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