

## **Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Hoflage**



VON ALTEN

**Objektnummer: 8425/137**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 134,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,37
<b>Kaufpreis:</b>	306.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,17 €
<b>USt.:</b>	16,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

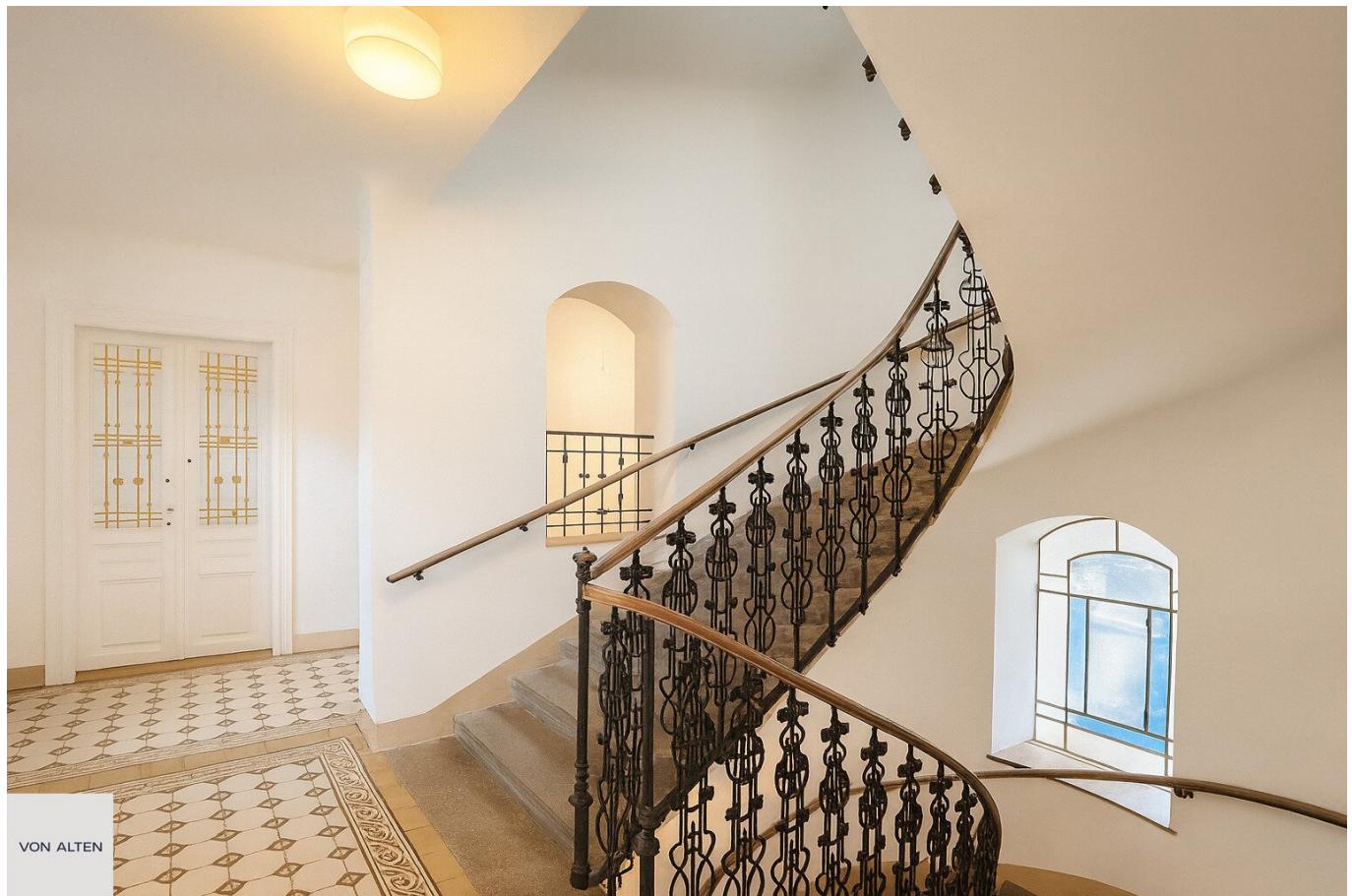


### Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

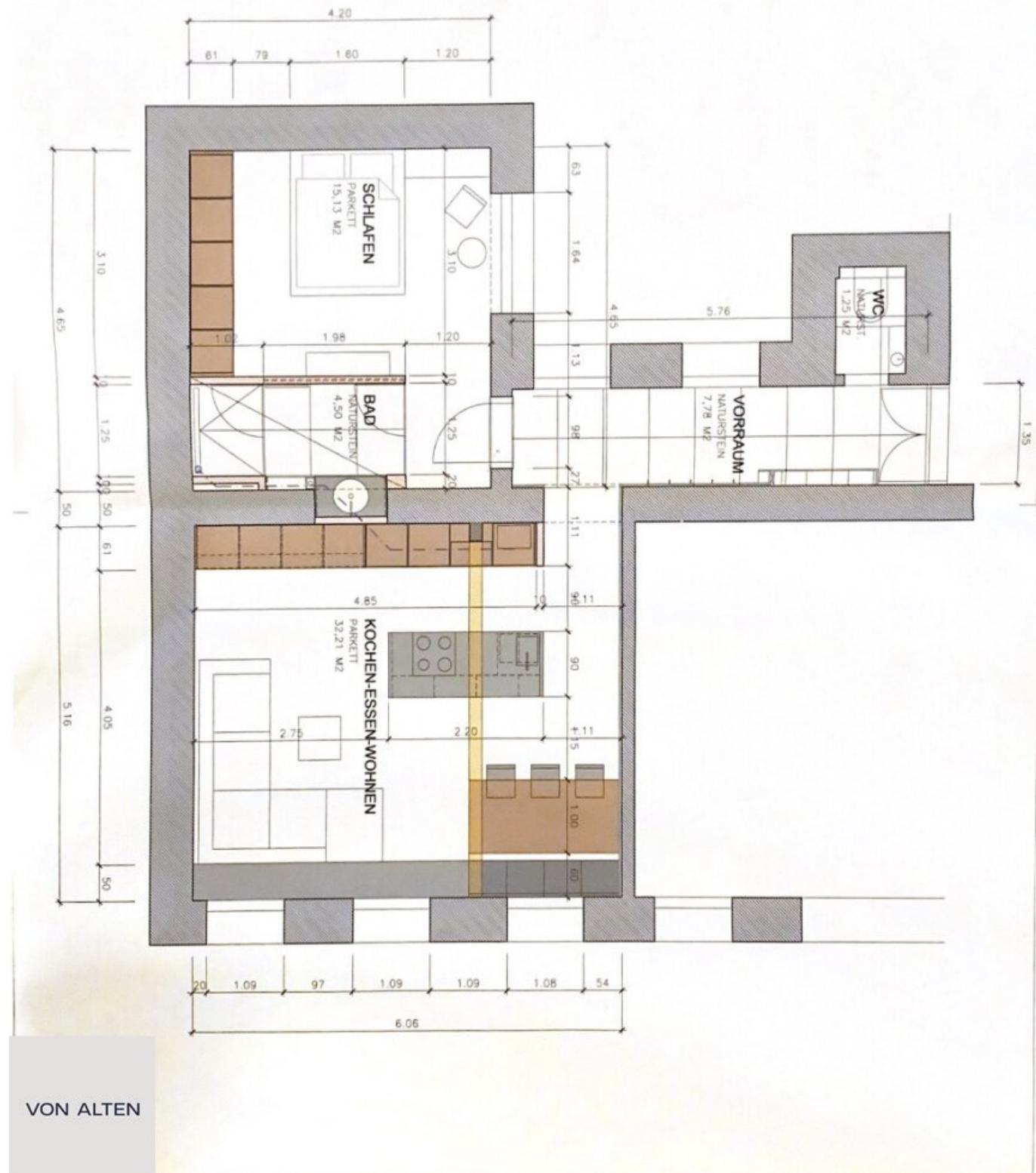






VON ALLEN





# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1905, hochwertige Sanierung der Wohnung 2016
- + ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, separat begehbar
- + 2. Liftstock
- + Einbauküche mit Mielegeräten
- + Tischlereinbauschränke
- + 3-fach verglaste Fenster
- + beide Zimmer hofseitig
- + viele Fenster auf beiden Seiten, Querlüften möglich
- + Parkettböden
- + Kellerabteil
- + sanierter, gepflegter Altbau
- + ruhige Lage: Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung
- + freundliches Straßenbild mit Baumbestand
- + Kaufpreis zzgl. Möbelablöse

## Die Wohnung

Die rund **60 m<sup>2</sup>** große **Altbauwohnung** liegt im **zweiten Stock** eines gepflegten Hauses aus dem Jahr **1905** mit **Lift** und wurde **2016 hochwertig saniert**. Sie ist auf beiden Seiten zum Innenhof ausgerichtet, wodurch sie besonders **ruhig** ist, gleichzeitig aber durch **viele Fenster** hell wirkt und **Querlüften** möglich macht.

Vom Eingangsbereich gelangt man in die **Wohnküche** mit **maßgefertigter Einbauküche**.

Diese ist mit **Mielegeräten** (Backofen, Mikrowelle und Cerankochfeld) ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen **Geschirrspüler** sowie einen **Waschmaschinenanschluss**. Vom Vorraum betritt man ebenfalls das **Schlafzimmer**, das über ein **en suite Badezimmer** mit Dusche verfügt. Das **WC** befindet sich **separat** im Eingangsbereich. Die Räume sind voneinander getrennt begehbar. Im gesamten Wohnbereich wurde **Parkettboden** verlegt.

Im Zuge der Sanierung wurden neben den **Fenstern (3-fach verglast)** auch die Innentüren samt Rahmen in lackiertem Vollholz erneuert. Die Wohnung ist mit Designerstücken wie einem **Jokabett**, einem **Brühlsofa** und **hochwertigen Leuchten** ausgestattet, die alle in **LED-Technik** ausgeführt sind.

Der Kaufpreis versteht sich **zuzüglich Möbelablöse**.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

## Die Lage

Die Wohnung liegt in einem **ruhigen Wohnviertel in Penzing**, unweit der Hütteldorfer Straße, einer der zentralen Einkaufsstraßen des Bezirks, mit zahlreichen **Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Lokalen** in fußläufiger Entfernung.

In der Nähe befinden sich auch Nahversorger wie der **Billa Plus** auf der Hütteldorfer Straße. **Schulen, Kindergärten** und einige **Grünflächen** machen die Umgebung attraktiv.

**Für Erholung im Grünen** bieten sich etwa der Auer-Welsbach-Park und großzügigere Grünanlagen in Hietzing und entlang des Wienflusses an. Auch Schönbrunn ist nicht weit und bietet weitläufige Parkflächen.

## Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
  - Hütteldorfer Straße: ca. 650 m (U3)

- **S-Bahn & Regionalzug:**

- Penzing: ca. 1,1 km (Linien S45, S50)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Reinlgasse, Märzstraße: ca. 650 m (Line 10)
- Linzer Straße, Reinlgasse: ca. 550 m (Linie 49)

- **Bushaltestelle:**

- Hütteldorfer Straße: ca. 450 m (Line 10, 49)
- Johnstraße, Märzstraße: ca. 400 m (Linie 10A)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap