Sanierte Altbauwohnung mit Lift, Parkblick und guter Verkehrsanbindung

Objektnummer: 8425/150

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	120,60 €
Heizkosten:	125,66 €
USt.:	37,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

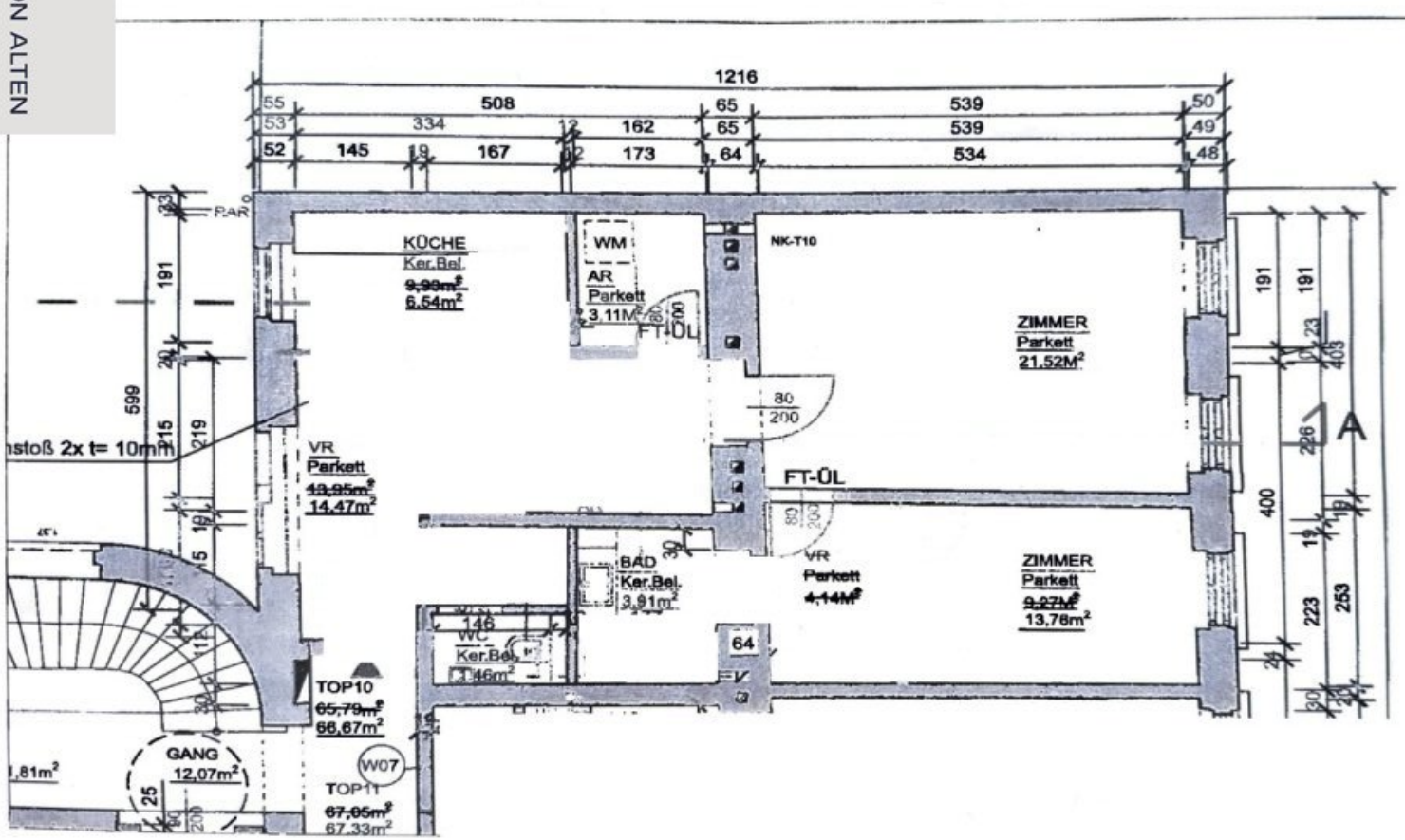
VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN



BAUVORHABEN: WHA Dreyhausenstraße, Dreyhausenstraße 48, 1140 Wien	PLANINHALT: Grundriss TOP 10 - Bestandsplanung			**PLANVERFASSER:** Woschitz Engineering ZT GmbH, Kartäuserplatz 2, Top 19, 1010 Wien, MAIL: office@rwo-zt.at TEL: +43 2682 227 44-0 — WOSCHITZ ENGINEERING
	PLANNUMMER: 210428_DREY_GR_TOP10	DATUM: 26.04.2021	GEZ.:	
	MASSTAB: 1:50	PLANGRÖSSE: A3	SG	

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ Baujahr 1908, Sanierung der Wohnung und Haus 2019

+ ca. 67 m², 3 Zimmer

+ zzgl. Abstellraum

+ 2. Liftstock

+ Einbauküche

+ 2-fach verglaste Kunststofffenster

+ äußerst ruhige Lage (Innenhof und Richtung Park)

+ Querlüften möglich

+ Parkettböden

+ sanierter, gepflegter Altbau

+ Gute Parkplatzsituation und dennoch zentrale Anbindung

Die Wohnung

Die rund **67 m² große Altbauwohnung** befindet sich im **zweiten Liftstock** eines **gepflegten Hauses aus dem Jahr 1908** und wurde **2019 vollständig saniert**. Im Zuge der Sanierungsarbeiten des Hauses wurde auch das **Dachgeschoss ausgebaut**. Der **Altbau befindet sich insgesamt in sehr guter Verfassung**.

Die **Wohnküche** ist zum **Innenhof** ausgerichtet, während **Wohn- und Schlafzimmer** zur **Straßenseite** liegen und einen **weiten, unverstellten Blick auf einen Park** bieten. Durch die Lage und die Anordnung der Fenster präsentiert sich die Wohnung als **besonders ruhig und lichtdurchflutet**; zudem ist angenehmes **Querlüften** möglich.

Vom **Eingangsbereich** gelangt man in die **Garderobe** und weiter in die **Wohnküche**, die mit sämtlichen Geräten ausgestattet ist. Das **WC befindet sich separat** vom Badezimmer im

Eingangsbereich**.** Von der **Wohnküche** aus ist ein **Abstellraum** begehbar. Außerdem führt sie in das **helle Wohnzimmer**, von dem aus man das **Schlafzimmer** mit **Badezimmer en suite** erreicht. Im gesamten Wohnbereich wurde **Parkettboden** verlegt.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen** und gleichzeitig **gut angebundenen** Wohngegend des **14. Wiener Bezirks**. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zu zahlreichen **Geschäften des täglichen Bedarfs**, **Cafés** und **lokalen Dienstleistern** aus.

Für Erholung im Grünen bieten sich der **Eduard-Gurk-Park** sowie das **nahegelegene Schloss Schönbrunn** an, die zu Spaziergängen und Entspannung im Freien einladen.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
    - Hütteldorfer Straße: ca. 1 km (U3)
    - Braunschweiggasse: ca. 1,2 km (U4)
- **S-Bahn & Regionalzug:**
    - Breitensee: ca. 600 m (Linien S45, 49)
    - Penzing: ca. 950 m (Linien S45, S50)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**
    - Leyserstraße: ca. 250 m (Linie 49)
    - Ameisgasse: ca. 500 m (Line 49, 52)

- **Bushaltestelle:**
    - Leyserstraße: ca. 260 m (Line 51A)

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap