

Sanierte Altbauwohnung mit Lift, Parkblick, Gemeinschaftsterrassen und guter Verkehrsanbindung



Objektnummer: 8425/156

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 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 108,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,10 |
| Kaufpreis: | 369.000,00 € |
| Betriebskosten: | 120,60 € |
| Heizkosten: | 125,66 € |
| USt.: | 37,51 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH
Taubstummengasse 17/4



VON ALTEN

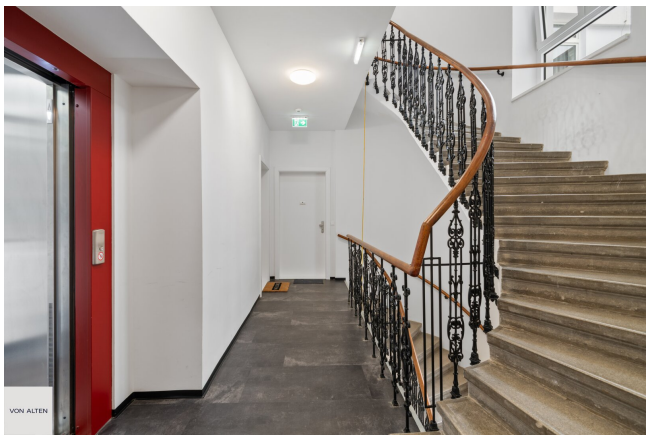


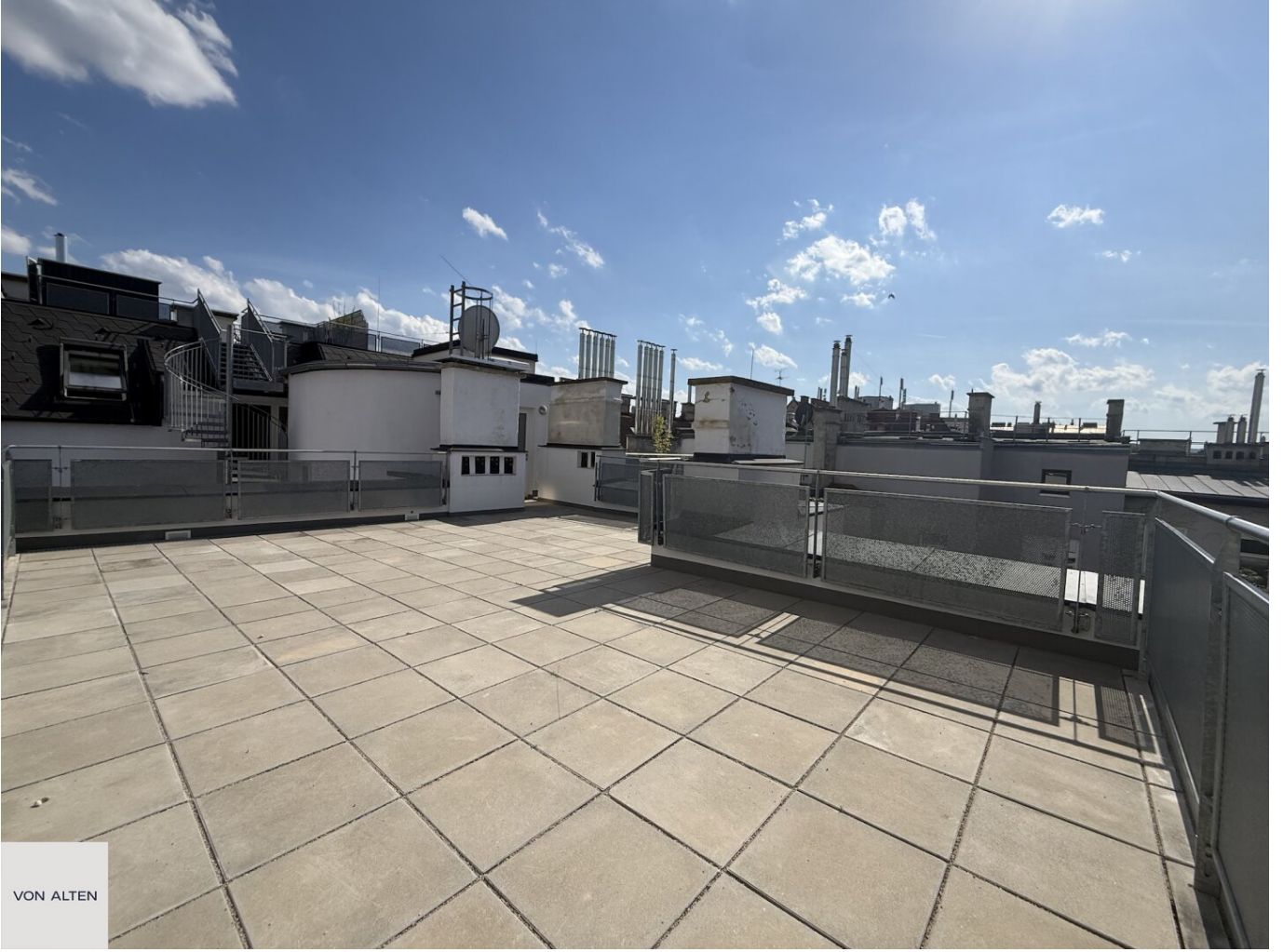
VON ALTEN



VON ALTEN

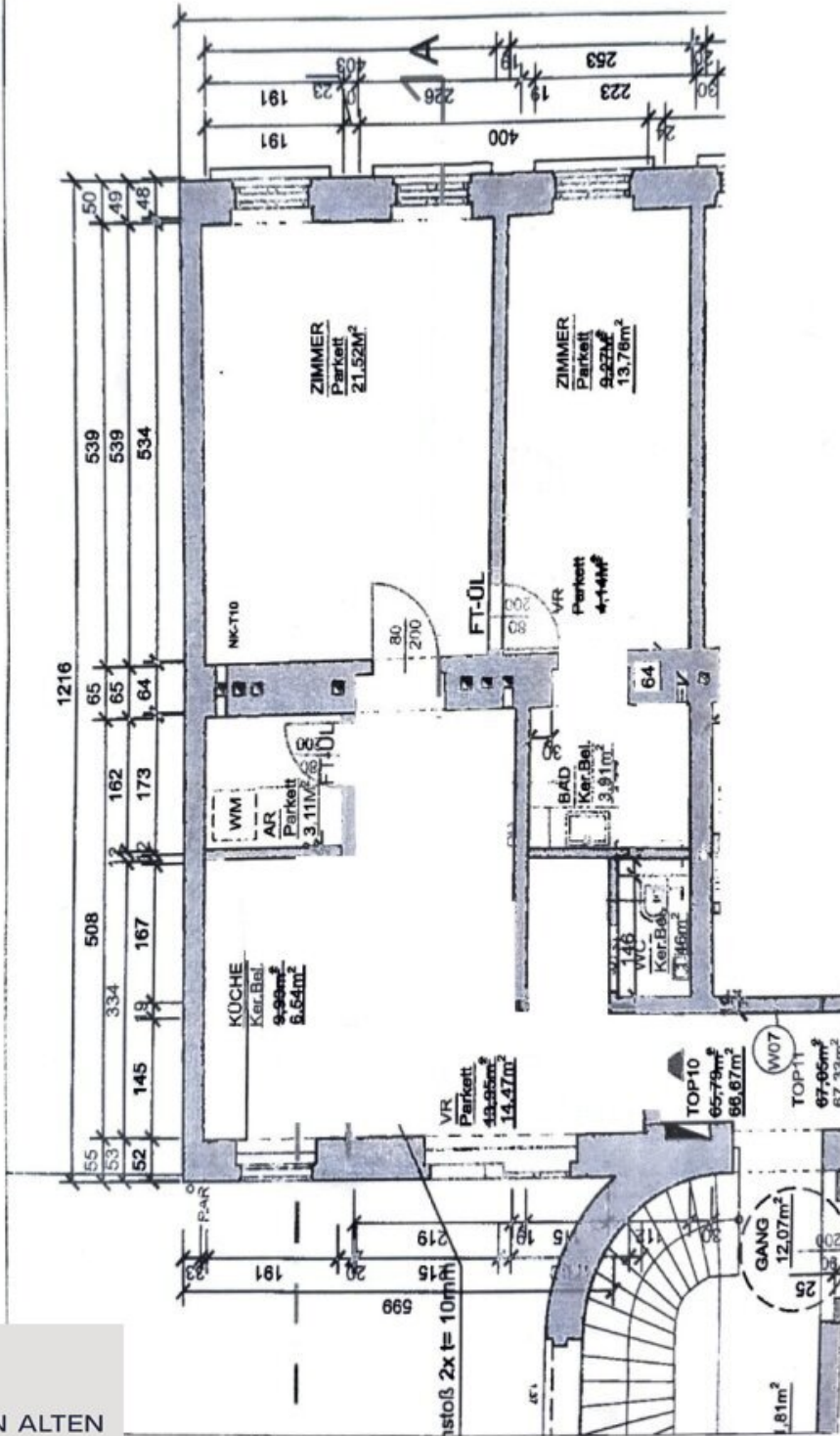






VON ALTEN

VON ALTEN



BAUVORHABEN:
WHA Dreyhausstraße
 1160 Wien

PLANVERFASSTER:
WOSCHITZ ENGINEERING
 Woschitz Engineering ZT GmbH
 Karpasitz 3, Top 19, 1010 Wien
 MAIL: office@woschitz.at TEL: +43 284 227 44-0

| | | | | | |
|---------------|------------------------------------|-------------|------------|--------|----|
| PLANNUMMER: | 21048E_DREYSTR. TOP 10 | DATELUM: | 28.04.2021 | SKIZZ: | A3 |
| MASSSTAB: | 1:50 | PLANKÖRPER: | | | 80 |
| PLANQUALITÄT: | Grundriss TOP 10 - Baustandplanung | | | | |

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1908, Sanierung der Wohnung und Haus 2019
- + ca. 67 m², 3 Zimmer
- + 2 Dachterrassen zur allgemeinen Nutzung vorhanden
- + 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 zwei **gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse** rundet das Angebot ab.

****Bitte beachten Sie, dass einige der dargestellten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung virtuell visualisiert wurden.****

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:**

- Leysersstraße: ca. 250 m (Linie 49)
- Ameisgasse: ca. 500 m (Line 49, 52)

- **Bushaltestelle:**

- Leysersstraße: 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