

**Nette Altbau 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und
Eigengarten in zentraler Lage in Penzing, sehr gute
Infrastruktur!**



Objektnummer: 1609/46573

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dreyhausenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,61 m ²
Nutzfläche:	82,04 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	37,50 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	167,00 €
USt.:	16,70 €
Provisionsangabe:	

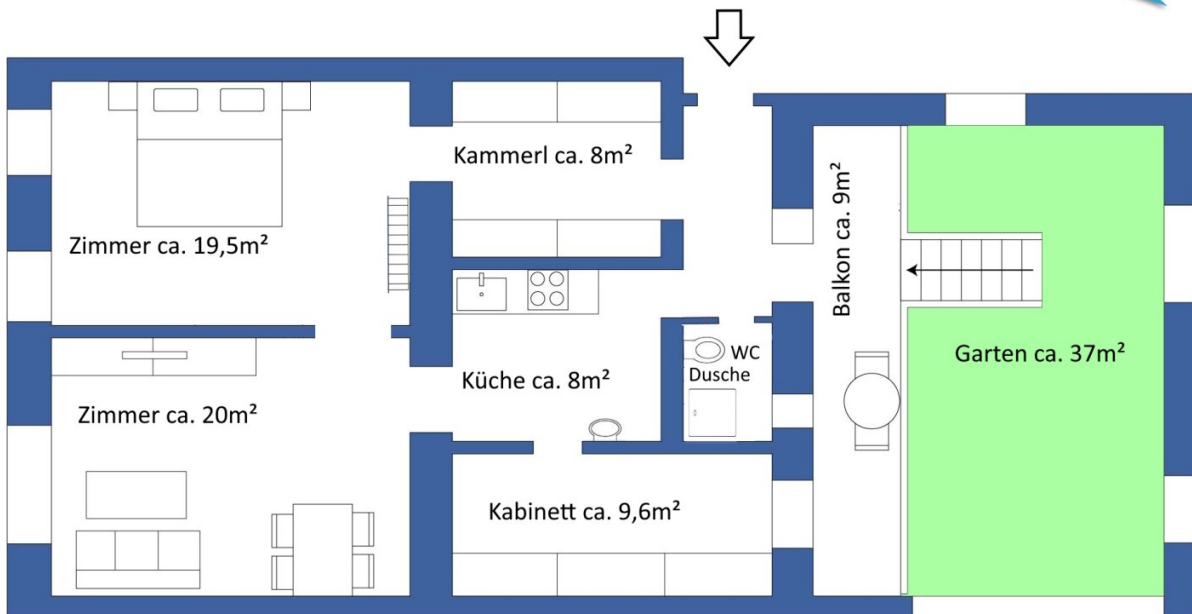
10.404,00 € inkl. 20% USt.

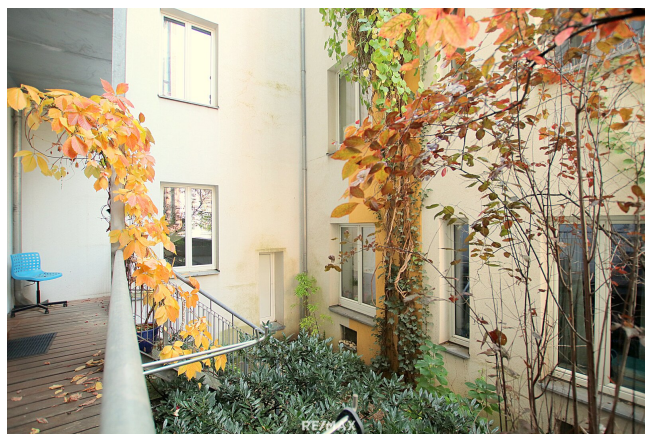
Ihr Ansprechpartner

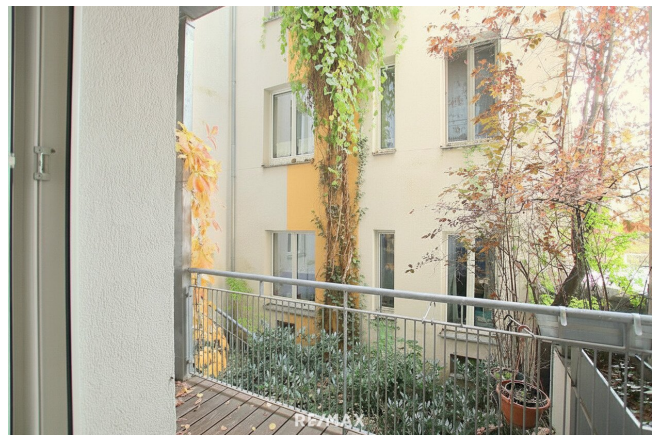
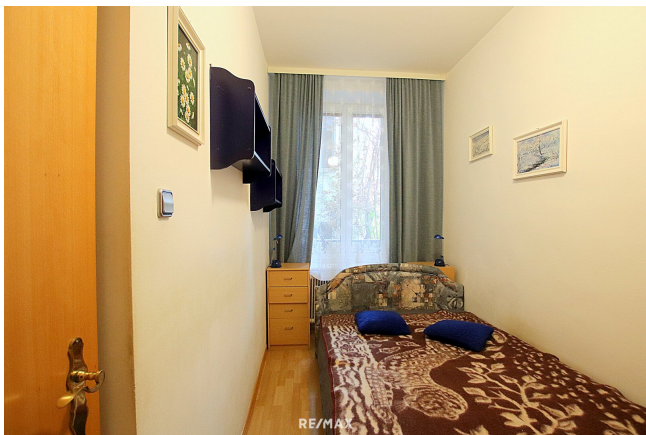




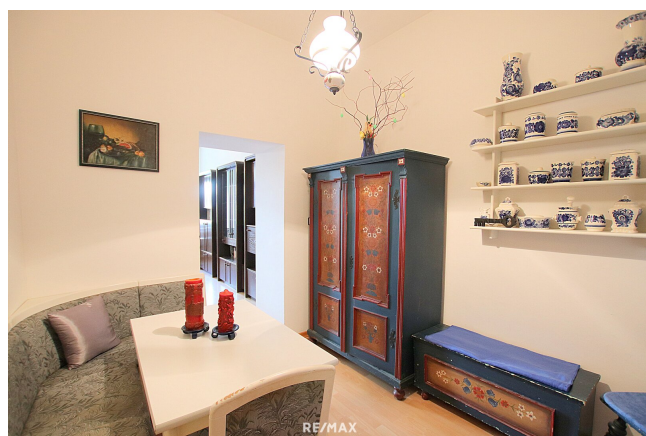
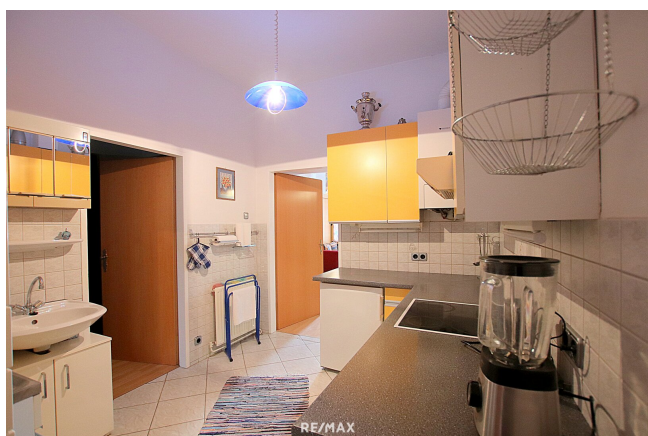
Grundriss - Skizze ohne Gewähr



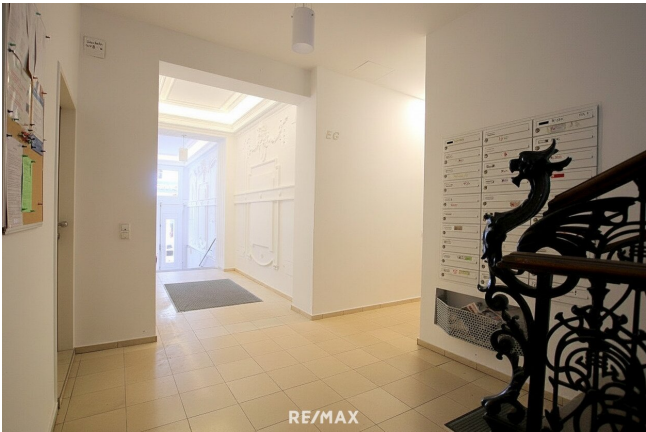








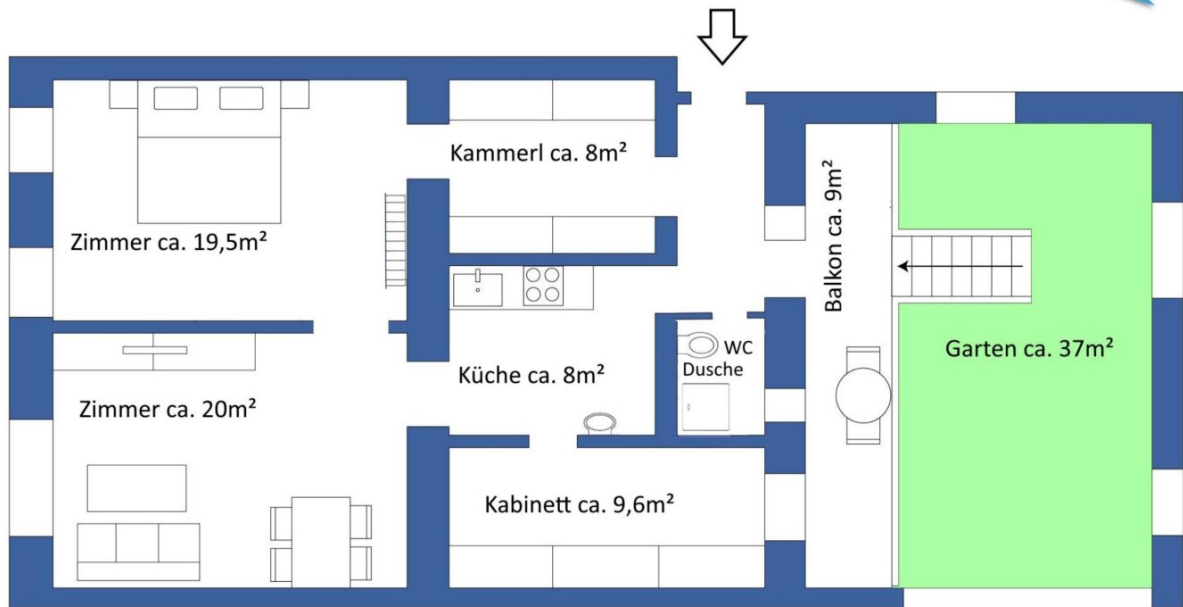








Grundriss - Skizze ohne Gewähr



Objektbeschreibung

Nette 3-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon und Eigengarten in zentraler Lage in Penzing, sehr gute Infrastruktur!

Geräumig und familienfreundlich, mit überdachter Terrasse und direktem Zugang zum Eigengarten.

IDEAL für alle Stadtmenschen, die ein kleines, eigenes Stück Natur genießen möchten.

Die Wohnung liegt in Hochparterre eines sehr schön renovierten Altbauhauses, nahe der Hütteldorfer Straße, mit der Schnellbahnstation Breitensee (S45) ums Eck.

Zwei große Zimmer sind zur ruhigen Straße ausgerichtet, das Kabinett verfügt über das Fenster zum Garten. Die separate, geräumige Küche ist mit Ceranfeld, Backofen, Spüle, Waschmaschine und kleinem Kühlschrank ausgestattet. Die Einbaukästen bieten viel Stauraum und sind voll funktionstüchtig, auch wenn der Erscheinungsbild nicht ganz modern ist. Ein Durchgangsraum wurde als Essenstube genutzt, hier ist ausreichend Platz für einen bequemen Essbereich vorhanden.

Der zur Süden ausgerichtete Balkon ist von Vorzimmer begehbar, zum Garten führen noch ein paar Stufen. Der Garten ist im Eigentum und kann nur von der gegenständlichen Wohnung betreten werden. .

Die Zimmer sind mit Parkettboden, das Vorzimmer, die Küche und Bad mit Fliesen ausgelegt.

Alle Räumlichkeiten sind auch in einem guten, gepflegtem und brauchbaren Zustand, eine Renovierung kann diese nette Wohnung in einem neuen Glanz erstrahlen lassen.

Die Beheizung und Warmwasser kommen von einer Gastherme.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet – vier Supermärkte „gleich ums Eck“, sehr viele, verschiedene Geschäfte in der Hütteldorfer Straße und in der nah gelegener Linzer Straße.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend – gleich ums Eck befinden sich Haltestellen der Buslinie 51A und N49, der Straßenbahnlinie 49 und der Schnellbahn S45, die Station U3 Hütteldorf ist in ca. 10 Minuten und die Station U4 Hietzing ist in ca. 17 Minuten fußläufig erreichbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum und Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Küche
- ein sehr großer "Abstellraum", als Essbereich genutzt
- ein Badezimmer mit walk-in Dusche, WC und Handtuchtrockner
- großer Balkon
- Eigengarten
- großer Kellerabteil

Ausstattung:

- * Fliesen im Bad, Küche und Vorraum, Parkettboden in den Wohnräumen
- * Küche mit Ceranfeld, Backofen, Spüle, Gasterme und Waschmaschine
- * moderne Fenster
- * Holzdielen und Metallgelände am Balkon

Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung:

- + Straßenbahn: 49,52
- + Autobuslinien: 51A, N49
- + Schnellbahn S45 Breitensee
- + U-Bahn: U3-Station Hütteldorf in ca.10 Minuten und die U4- Station Hietzing in ca. 17 Minuten zu Fuß erreichbar,

Infrastruktur:

- + Supermärkte, Bäckereien, Restaurants
- + Fitnessstudios
- + große Vielfalt an kleineren und größeren Geschäften in der unmittelbaren Umgebung
- + Ärzte
- + Schulen, Kindergruppen
- + Mehrere Gymnasien in guter Erreichbarkeit

Bei weiterem Interesse sende ich Ihnen sehr gerne relevante Unterlagen zur Wohnung.

Wenn Sie sich entscheiden die Immobilie zu kaufen, begleite ich Sie gerne durch den Kaufprozess, vom Kaufanbot bis zur Übergabe der Wohnung.

Unsere zuverlässigen Partner unterstützen Sie gerne auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden die besten Konditionen für Sie.

Und wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, dann berate ich Sie gerne bei der Bewertung Ihrer Immobilie!

Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und Dritten und sind ohne Gewähr!

Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die treuhändige Kaufabwicklung erfolgt durch den Rechtsanwalt Mag. M. Madany, 1090 Wien.

Kosten des Vertragsserrichters: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap