

**Ihr neues Zuhause wartet! Stilvolle Altbauperle mit Balkon
in begehrter Lage – freier Mietzins möglich**



Objektnummer: 25907

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 167,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.020,00 € inkl. 20% USt.

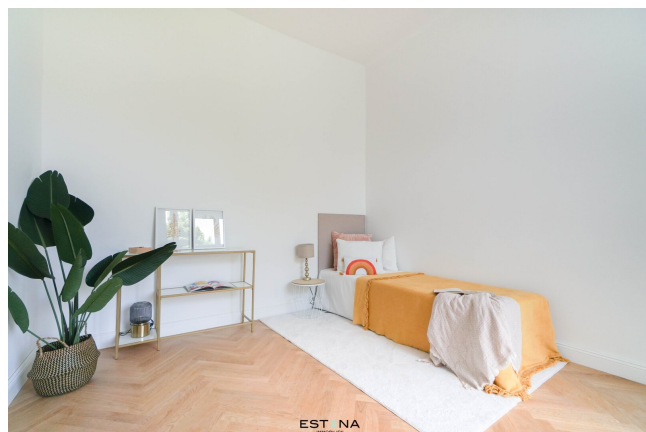
Ihr Ansprechpartner



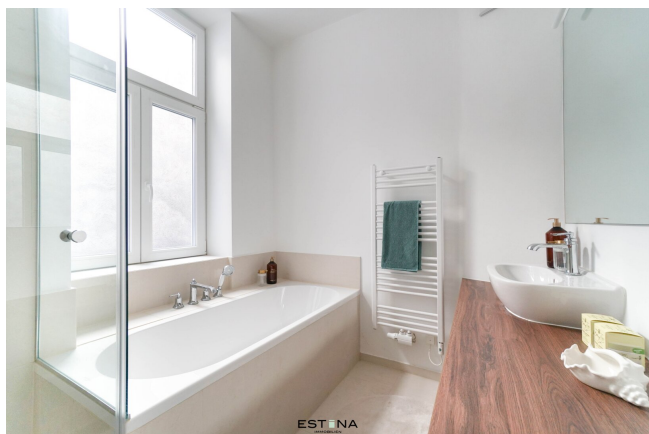
Mag. Bettina Zaininger

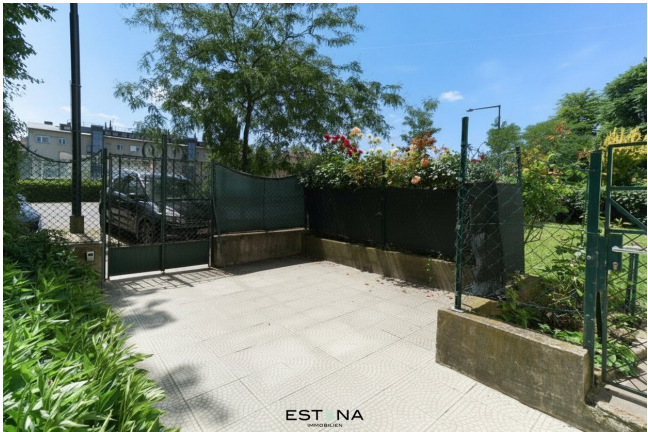
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60











Objektbeschreibung

Diese exklusive, **neu sanierte Altbauwohnung** vereint zeitlose Eleganz mit urbanem Komfort. Im beliebten Alt-Penzing gelegen, überzeugt sie durch einen großzügigen Grundriss, hochwertige Ausstattung und einen **großen Balkon mit Grünblick**. – eine **Rarität im klassischen Altbau**! Die **unmittelbare Nähe zur U4 sowie zur Hietzinger Flaniermeile** machen diese Immobilie zu einem besonderen Wohnjuwel mit bester Lebensqualität. Darüber hinaus kann die Wohnung auch noch zum freien **Mietzins** vermietet werden, was sie auch für Anleger sehr interessant macht.

Aufteilung:

Die ca. 109 m² große Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbauhauses und gliedert sich wie folgt:

- Großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe
- Helle Wohnküche mit Ausblick zum Wienfluss
- Drei separat begehbare Schlafzimmer, zwei davon sehr ruhig nach hinten zum Garten orientiert
- Stilvolles Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Sehr großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Ausstattung:

- Neu sanierter Zustand mit hochwertigen Materialien
- Fischgrätparkett & Flügeltüren

- Elegante Altbauelemente kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- Großzügiger, ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Neue Gastherme mit Fußbodenheizung

Lage:

Die Wohnung liegt im historischen Teil des 14. Wiener Bezirks – Alt-Penzing – einem charmanten Viertel mit barocker und biedermeierlicher Architektur, urbanem Flair und viel Grün. Direkt vor der Haustür befindet sich die U4-Station Braunschweigasse – in nur 15 Minuten ist man damit in der Wiener Innenstadt.

In fußläufiger Entfernung finden sich:

- Die Hietzinger Gastronomie-Highlights wie Plachutta oder Mario (ca. 7 Gehminuten)
- Die Einkaufsstraße Hietzinger Hauptstraße mit Boutiquen, Cafés und Nahversorgung
- Der wunderschöne Schönbrunner Schlosspark (10 Gehminuten)
- Das Max-Reinhardt-Seminar im Palais Cumberland
- Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Parks in der Umgebung

Kosten:

Kaufpreis: € 695.000,00

Betriebskosten: € 230,79 inkl. 10% USt.

Provision: € 25.020,00

Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zaininger** unter [0676 555 66 60](tel:06765556660) bzw. zaininger@estina.at