

# # SQ - ELEGANTER WIENER ALTBAU IN PENZING – CHARMANTE LAGE BEIM HANUSCH-KRANKENHAUS



Objektnummer: 21216

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	91,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.132,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,13 €
<b>USt.:</b>	22,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien





**SC**  
MAKLER



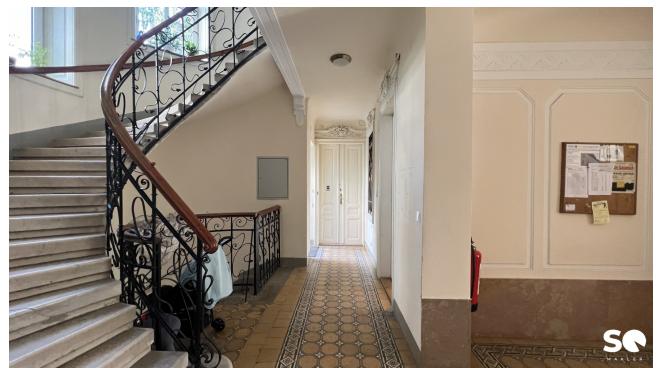
**SC**  
MAKLER



**sq**  
MAKLER



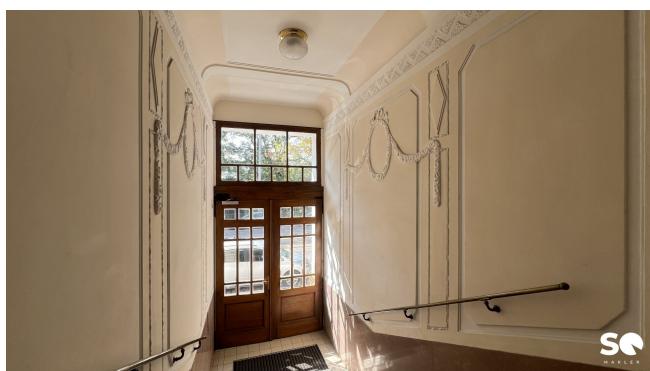
**sq**  
MAKLER



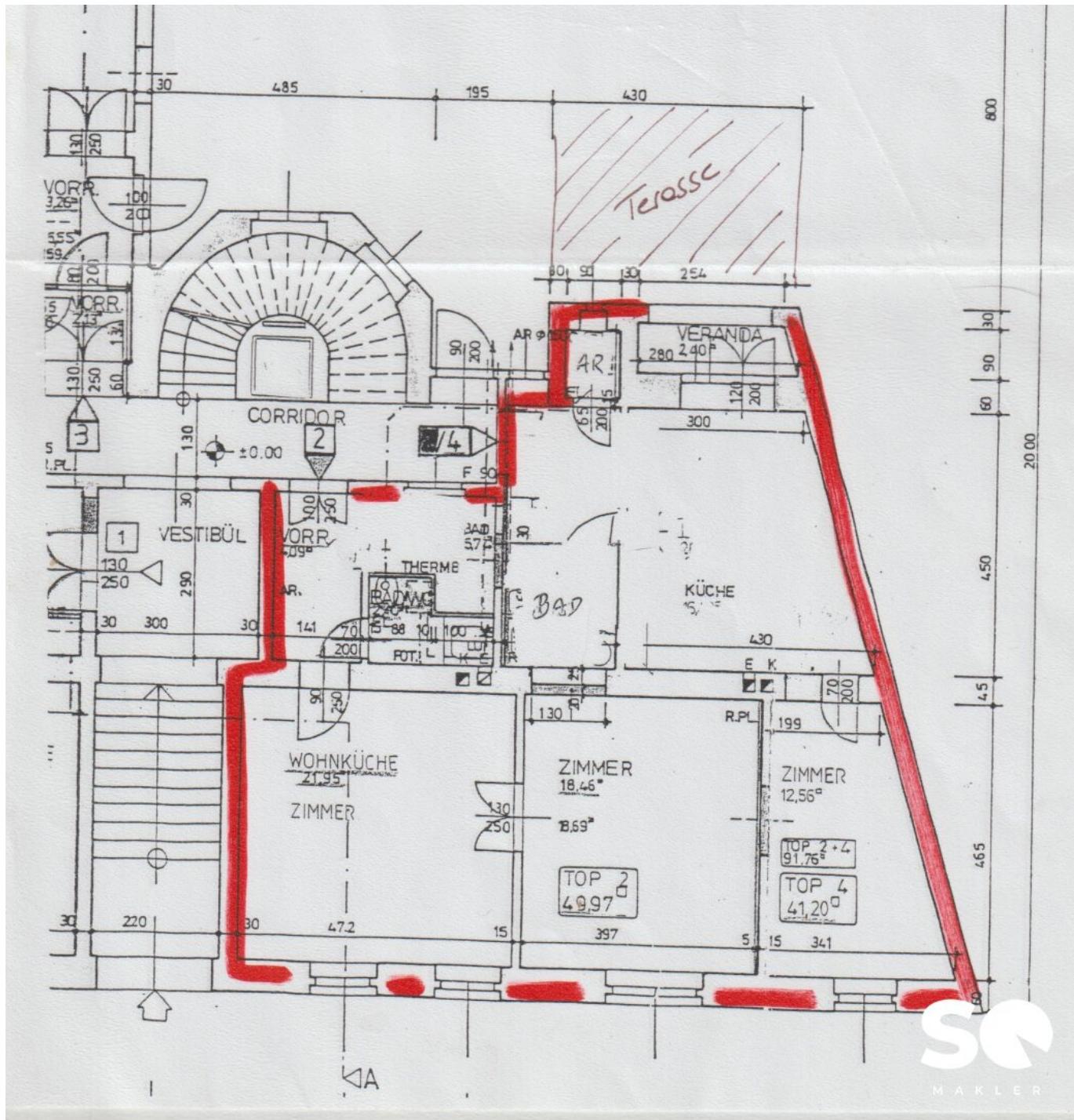
**sq**  
MAKLER



sq  
MAKLER







# Objektbeschreibung

## Objektdaten

- **Wohnfläche:** 91 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3,5 Zimmer
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Lage:** Linzer Straße, 1140 Wien

## Beschreibung der Wohnung

Diese wunderschöne, stilvolle Altbauwohnung in der Linzer Straße überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den klassischen Charme eines sanierten Altbaus. Auf **91m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrts.

Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das ideal als zentraler Wohnbereich genutzt werden kann. Die **beiden Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz und Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte, sei es für eine Familie oder ein Paar, mit Gäste- oder Bürozimmer.

## Küche und Außenbereich

Die große Küche ist nicht nur perfekt für passionierte Köche, sondern bietet auch ausreichend Platz für einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie in den ruhigen **Innenhof**, wo Sie die Möglichkeit haben, ein kleines Essplatzchen im Freien zu gestalten. Ideal für gemütliche Mahlzeiten oder einen Kaffee am Morgen.

## Badezimmer und Abstellraum

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein **separates WC** sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein weiterer Pluspunkt ist der **Abstellraum**, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt und ausreichend Stauraum bietet.

## Besonderheiten im Überblick

- **Altbauflair:** Hohe Decken und großzügige Räume
- **Große Küche:** Mit Zugang zum ruhigen Innenhof
- **Innenhof-Nutzung:** Platz für einen kleinen Esstisch
- **Hochparterre:** Bequemer Zugang und dennoch privates Wohngefühl
- **Badezimmer mit Badewanne** und separatem WC
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

## **Kontakt und Besichtigung**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Altbauwohnung mit viel Charme und Potenzial.

**Kaufpreis: € 379.000,--**

### **Ansprechpartner:**

Adam Brandis

Telefon: [0699 814 70 580](tel:069981470580)

E-Mail: [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

Diese charmante Altbauwohnung ist ein wahres Juwel in bester Lage – Ergreife die Gelegenheit!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap