

**Altbaujuwel mit Garten-Oase und Rohdachboden in der
Hadikgasse – Wohnen auf höchstem Niveau!**



Objektnummer: 797

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 186,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	825.000,00 €
Betriebskosten:	610,54 €
USt.:	61,05 €
Provisionsangabe:	

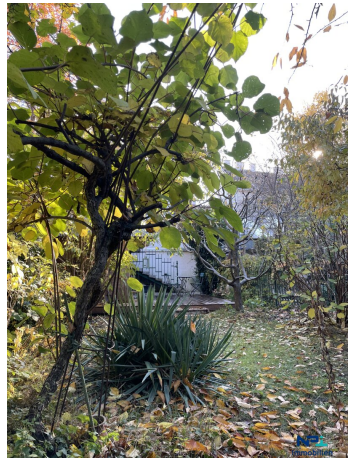
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

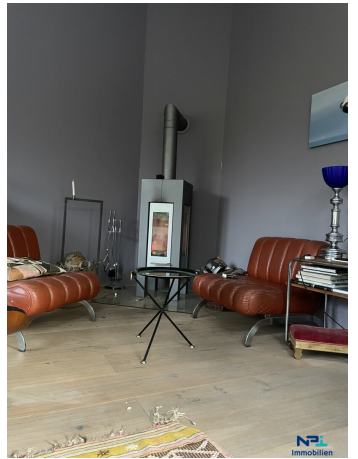
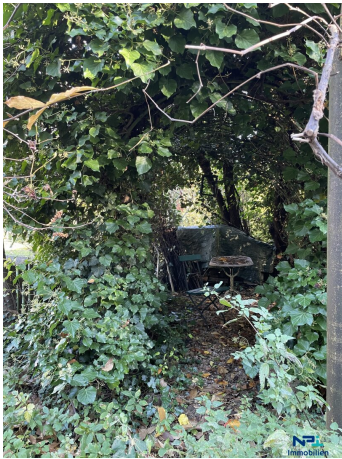
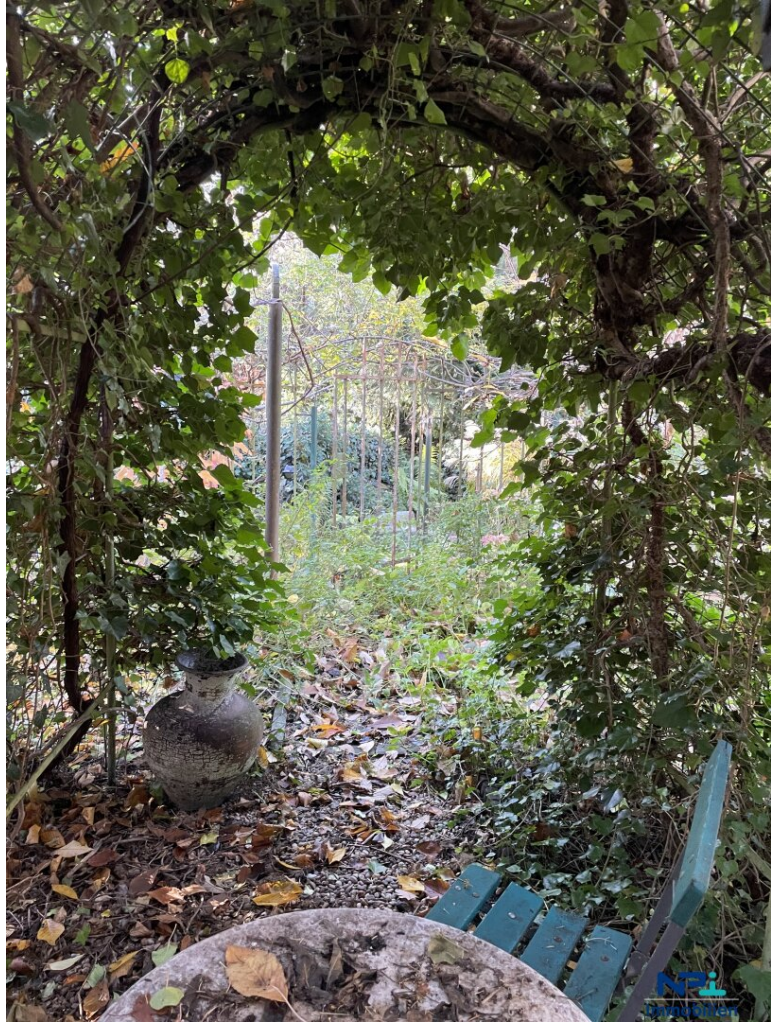
Ihr Ansprechpartner

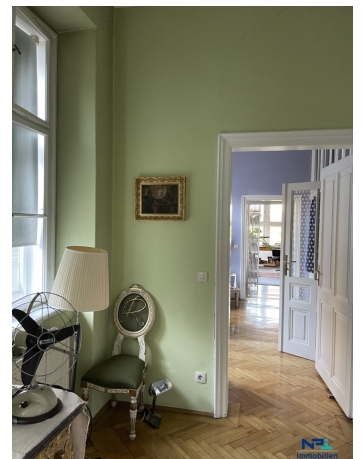
Mag. (FH) Andreas Jedlicka

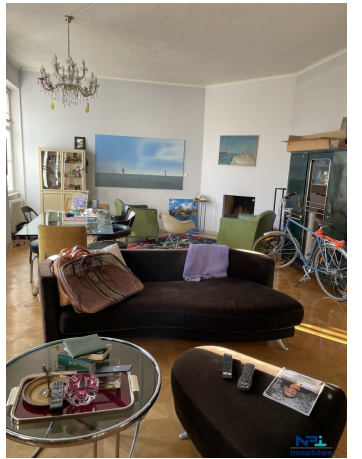
NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









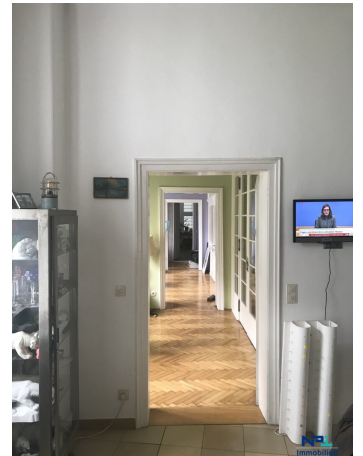


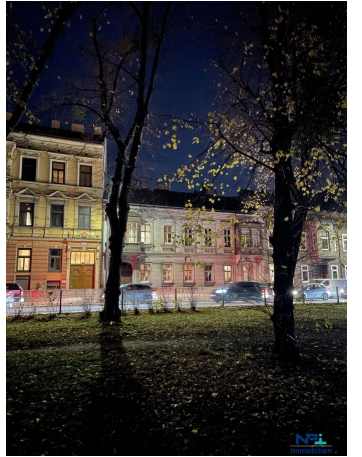


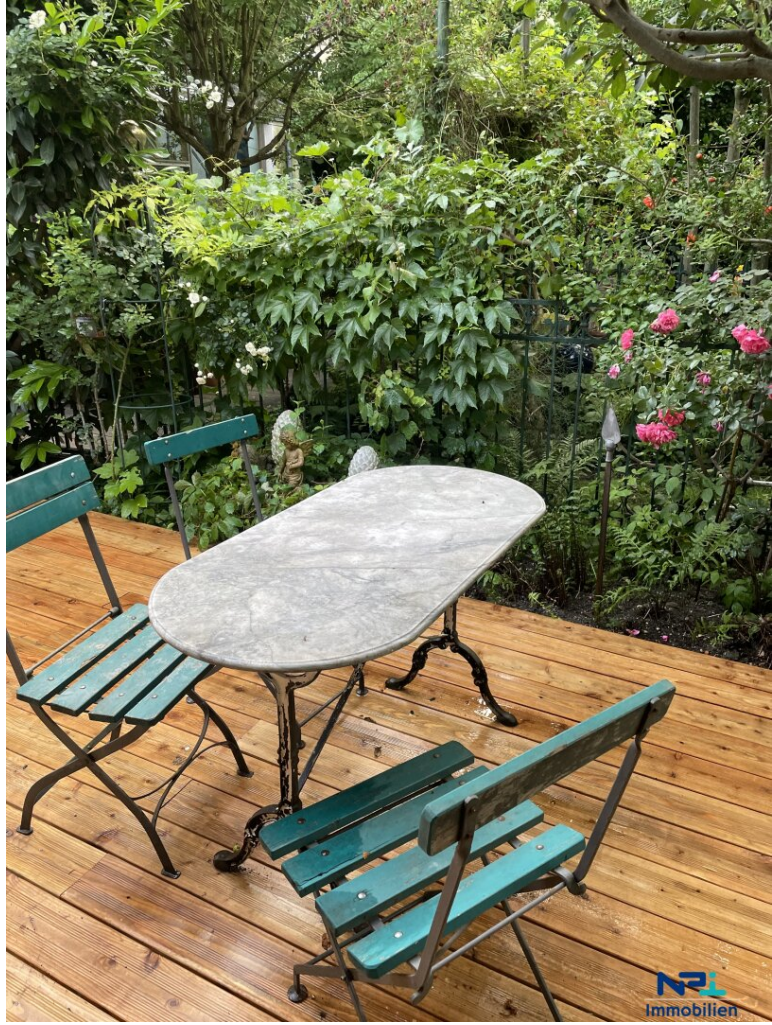


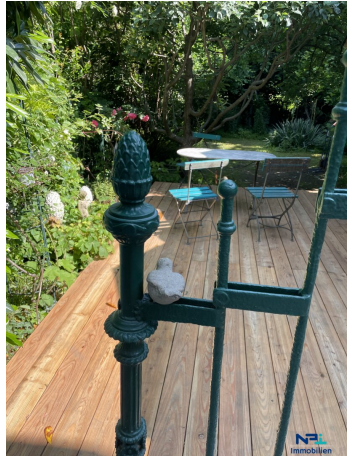
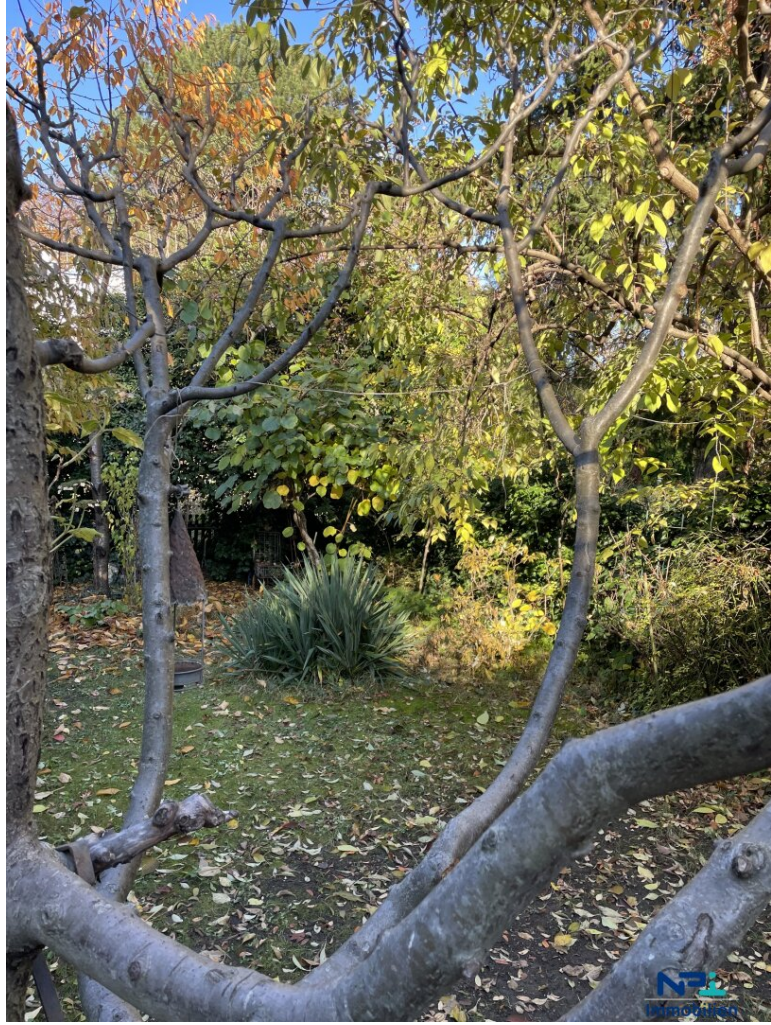


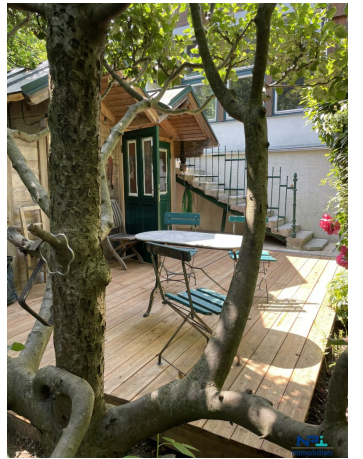


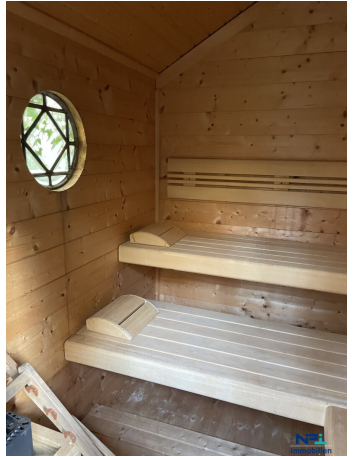








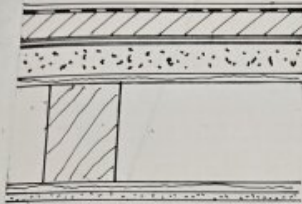






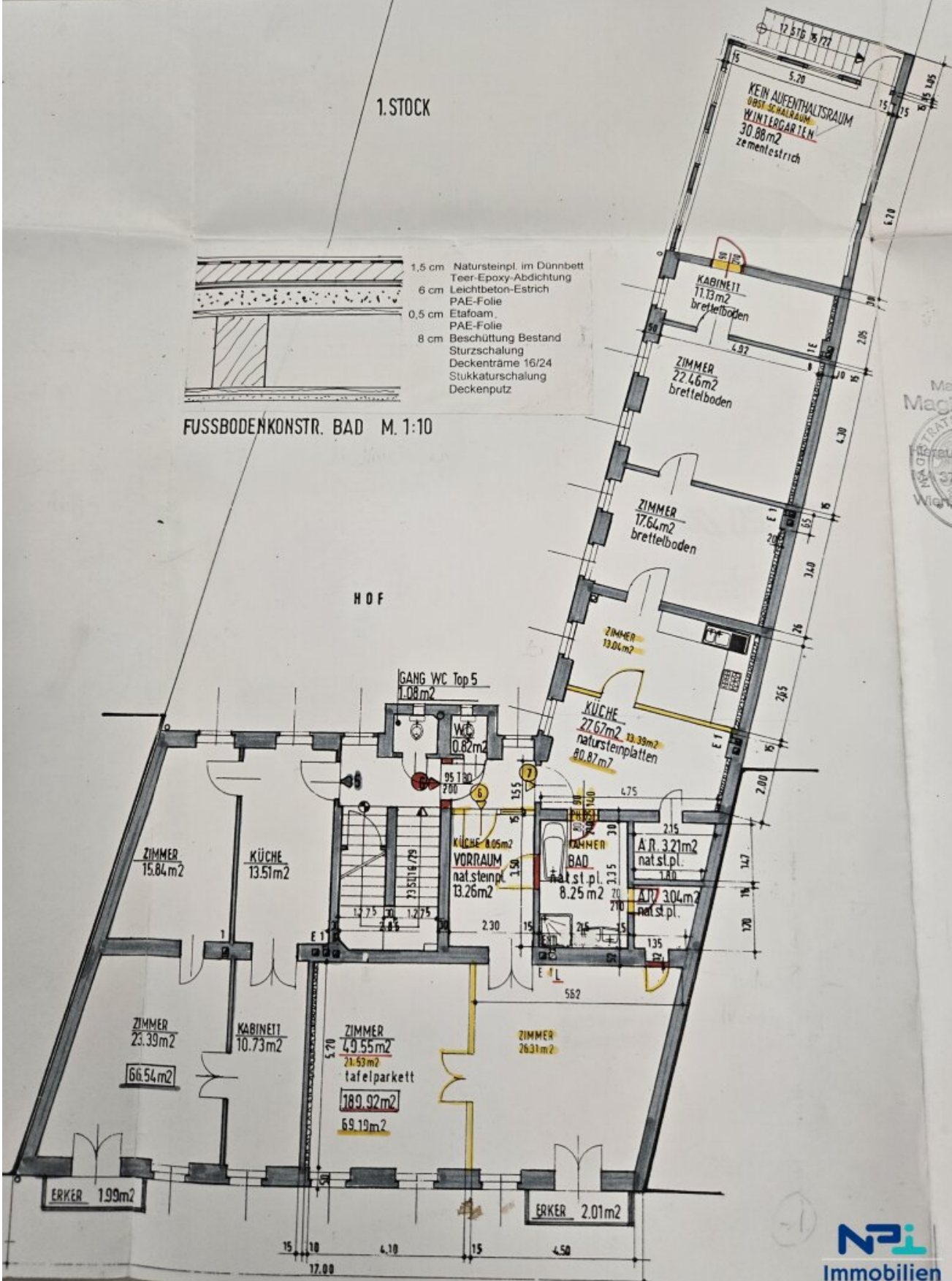


1. STOCK



- 1,5 cm Natursteinpl. im Dünnbett
- Teer-Epoxy-Abdichtung
- 6 cm Leichtbeton-Estrich
- PAE-Folie
- 0,5 cm Etafoam
- PAE-Folie
- 8 cm Beschüttung Bestand
- Sturzschalung
- Deckenträger 16/24
- Stukkaturschalung
- Deckenputz

FUSSBODENKONSTR. BAD M. 1:10



Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen Wiens! Diese außergewöhnliche Altbauwohnung in der Hadikgasse (1140 Wien) vereint historischen Charme mit modernem Luxus und bietet Ihnen ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Die Fakten sprechen für sich:

- **Wohnfläche:** ca. 190 m² – großzügig, lichtdurchflutet und perfekt für anspruchsvolles Wohnen.
- **Gartenanteil:** Ihre private Grün-Oase mitten in der Stadt – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden.
- **Lage:** In unmittelbarer Nähe zum weltberühmten Schloss Schönbrunn – Kultur und Natur direkt vor der Haustür.

Highlights, die begeistern:

- Wunderschöne **Parkettböden** und **hohe Räume**, die den unverwechselbaren Altbaucharakter unterstreichen.
- Eine exklusive **Designerküche**, die keine Wünsche offenlässt.
- Für behagliche Wärme sorgen nicht nur die **Gasheizung**, sondern auch ein stilvoller **Kamin** und ein zusätzlicher Ofen für feste Brennstoffe.
- Wellness pur: Ihre eigene **Sauna im Garten** – ein Luxus, den man in Wien nur selten findet.
- **Badezimmer-Komfort:** Eine elegante **Dusche**, eine großzügige **Badewanne** und ein stilvolles **Doppelwaschbecken** für höchsten Wohnkomfort.
- Darüber hinaus ist dem **Wohnungseigentumsobjekt** ein **Rohdachboden** zugeordnet,

der **Möglichkeiten zur Entwicklung** eröffnet.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement. Ein Ort, an dem Geschichte und Moderne harmonisch verschmelzen, wo jeder Raum Eleganz und Individualität ausstrahlt. Genießen Sie die Ruhe Ihrer Garten-Oase und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Stadt.

Einzigartig. Exklusiv. Für Menschen mit Sinn für das Besondere.

Welcome to one of Vienna's most sought-after locations!

This exceptional period apartment on Hadikgasse (1140 Vienna) combines historic charm with modern luxury, offering a living experience that is truly unique.

The facts speak for themselves:

- **Living space:** approx. 190 m² – spacious, filled with natural light, and perfect for sophisticated living.
- **Garden access:** Your private green oasis in the heart of the city – ideal for relaxation or entertaining.
- **Location:** Just steps away from the world-famous Schönbrunn Palace – culture and nature right at your doorstep.

Highlights that will impress:

- Stunning parquet floors and high ceilings that emphasize the unmistakable character of a classic Viennese building.
- An exclusive designer kitchen that leaves nothing to be desired.
- Cozy warmth provided not only by the gas heating but also by a stylish fireplace and an additional solid-fuel stove.

- Pure wellness: Your own garden sauna – a rare luxury in Vienna.
- Bathroom comfort: An elegant shower, a spacious bathtub, and a stylish double vanity for ultimate convenience.
- In addition, the condominium unit includes an undeveloped attic, which offers potential for further development.

This property is more than just a home – it's a statement. A place where history and modernity blend harmoniously, where every room radiates elegance and individuality. Enjoy the tranquility of your garden oasis while staying close to the vibrant city life.

Unique. Exclusive. For those who appreciate the extraordinary.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <500m
 Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap