

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia



**Objektnummer: 26930**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

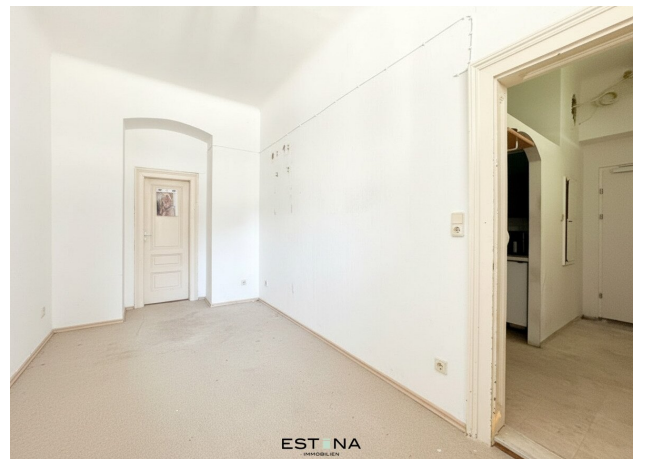
## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 316 37 08



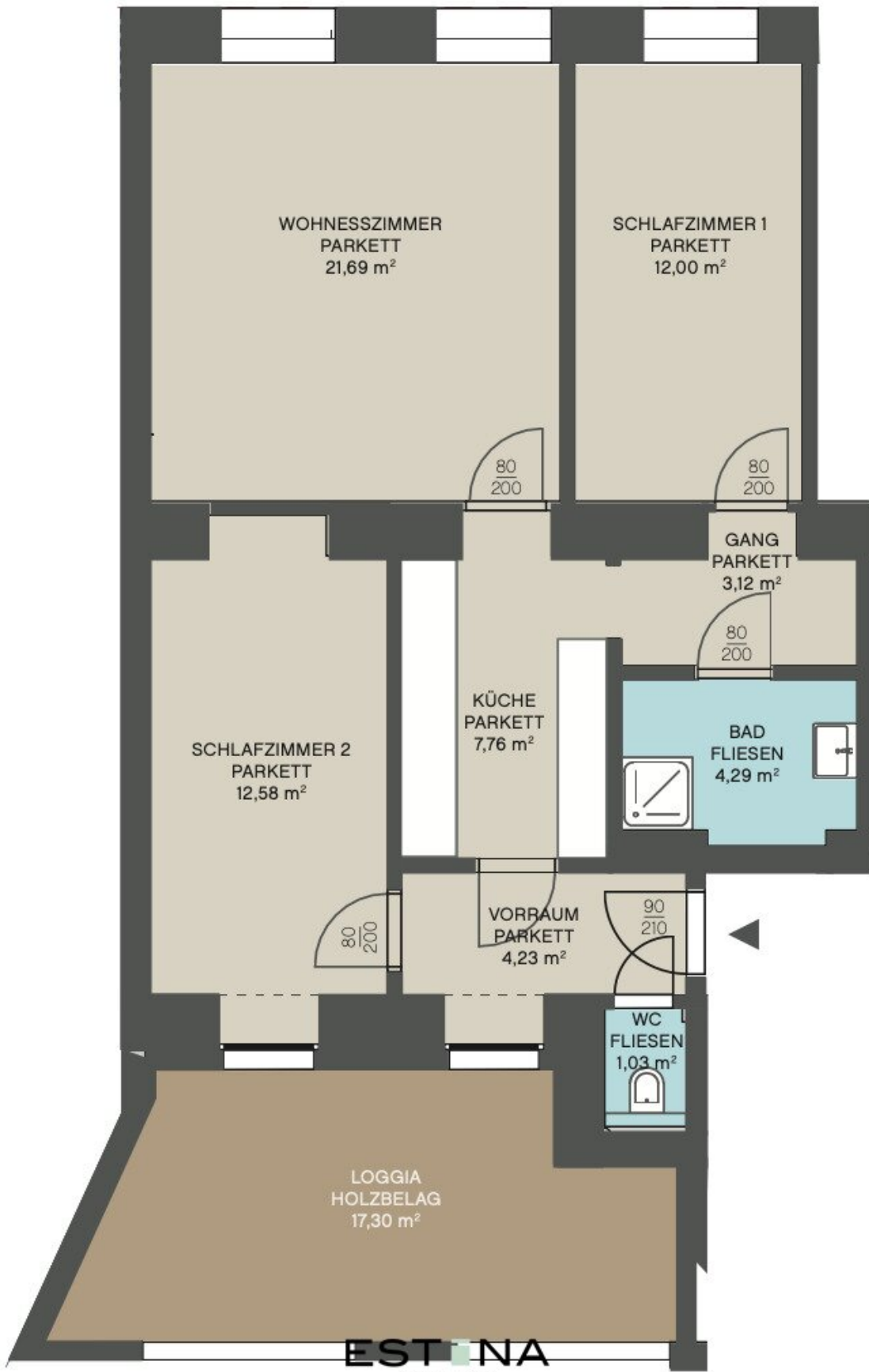








EST. NA  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Im **lebendigen Baumgarten**, einem **charmanten Teil des 14. Wiener Gemeindebezirks** am linken **Ufer des Wienflusses**, befindet sich dieser geschmackvoll **sanierte Altbau**, der **modernen Wohnkomfort** mit **historischem Flair** vereint. Das Gebäude wurde nicht nur **umfassend modernisiert**, sondern auch durch einen **hochwertigen Zubau** sowie einen **attraktiven Dachgeschossausbau** erweitert – und bietet nun Erstbezug in einem einzigartigen Ambiente. Die **hervorragende Lage** bietet nicht nur eine **exzellente Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch **unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** und **Freizeitangeboten**.

Mit der **U4-Station Unter Sankt Veit**, die nur **wenige Gehminuten** entfernt ist, sowie der nahegelegenen **Straßenbahnlinie 52**, gelangt man **schnell und bequem** ins **Stadtzentrum** von Wien. Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Bezirken **Penzing**, **Rudolfsheim-Fünfhaus** und **Hietzing**, die eine Vielzahl an **kulturellen und urbanen Highlights** bieten.

Bedeutende **Erholungsgebiete** wie das **Schloss Schönbrunn** mit seinen **majestätischen Parkanlagen**, der **Lainzer Tiergarten**, der **Dehnepark** und der **Wienerwald** bieten einen idealen **Ausgleich zum städtischen Alltag**. Der **autofreie Wienfluss-Weg** bietet **Sportbegeisterten** perfekte Bedingungen für Aktivitäten und stellt gleichzeitig eine **umweltfreundliche Alternative zum Individualverkehr** dar.

Das Gebäude wurde **umfassend modernisiert** und verfügt über ein **energieeffizientes Fernwärmesystem**. Einige Wohnungen sind zudem mit **Klimaanlagen** ausgestattet und bieten **großzügige Freiflächen**, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Dieses Projekt verbindet **urbanes Leben mit zeitgemäßem Wohnkomfort** und schafft so eine **nachhaltige und angenehme Wohnatmosphäre**.

Diese Wohnung wurde im Zuge der Generalsanierung des Hauses nicht modernisiert und stellt daher **keinen Erstbezug** dar. Sie befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- große Loggia

### **Lage und Infrastruktur:**

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hütteldorfer Bad ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtfair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4**, Station Unter Stankt Veit, und die **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 299.000,00

Provision: € 10.764,00 inkl. 20% USt.

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.