

Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit traumhaftem Gemeinschaftsgarten in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 2142/22484

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Garten:	1.000,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	273,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



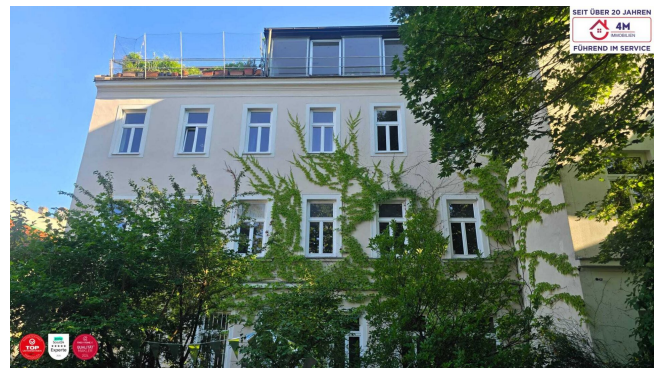
Sabrina Schmidt

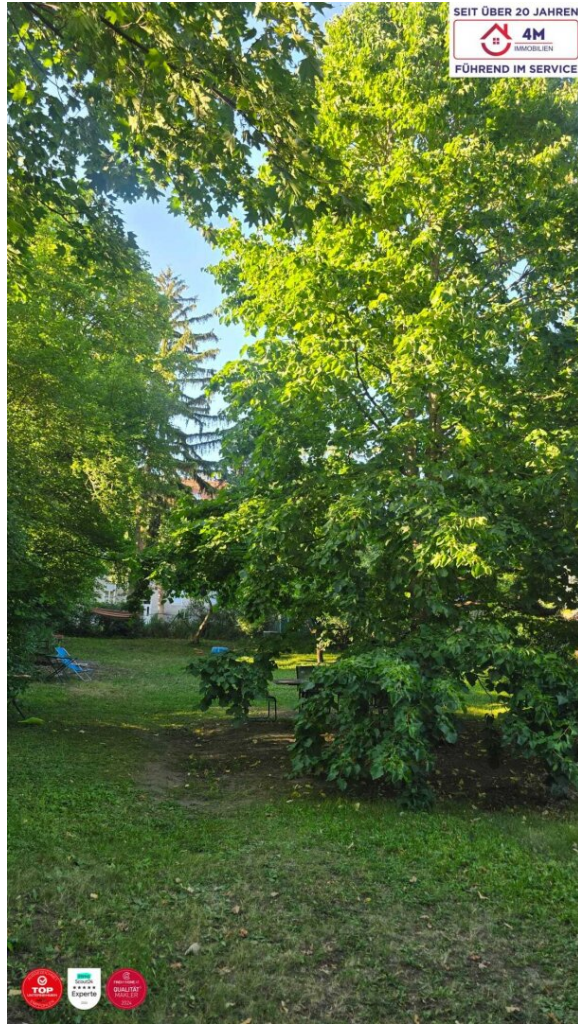
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

H +436601411677

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, ca. **70 m²** große 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Altbau in der **Penzinger Straße, 1140 Wien**. Sie vereint den klassischen Charme eines Wiener Altbaus mit einer außergewöhnlich ruhigen Wohnlage und einem einzigartigen Gartenambiente.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugen die stilvollen AltbauDetails: **Fischgrätparkett**, elegante **Flügeltüren** sowie die großzügige Raumaufteilung verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre.

Alle Räume sind **separat begehbar**, wodurch sich die Wohnung sowohl für Paare, Familien als auch für Wohngemeinschaften hervorragend eignet.

Geheizt wird mit Gas (Therme befindet sich in der Küche)

Raumaufteilung:

* Wohnzimmer: ca. **21 m²**

* Zimmer 1: ca. **11 m²**

* Zimmer 2: ca. **11,5 m²**

* Küche (nicht möbliert)

* Badezimmer

* WC

* Vorraum

Ein besonderes Highlight ist die Ausrichtung der Wohnung: Das Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer blicken in den ruhigen, weitläufigen Garten, das zweite Schlafzimmer ist zum ebenso ruhigen Innenhof orientiert. Dadurch genießen Sie absolute Ruhe mitten in der Stadt.

Einzigartiger Gemeinschaftsgarten

Das Herzstück dieser Liegenschaft ist der beeindruckende, rund **1.000 m²** große **Gemeinschaftsgarten**. Diese grüne Oase steht den Bewohnern des Hauses zur Verfügung und bietet viel Platz zum Entspannen, Lesen oder Verweilen – ein außergewöhnlicher Luxus, der in Wien nur selten zu finden ist.

Highlights auf einen Blick

- * ca. ****70 m² Wohnfläche****
- * wunderschöner, gepflegter Altbau
- * ****3 separat begehbare Zimmer****
- * eleganter Fischgrätparkett
- * stilvolle Flügeltüren
- * absolute Ruhelage
- * Wohnräume mit Gartenblick
- * Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof
- * ca. ****1.000 m² Gemeinschaftsgarten****
- * hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

Diese charmante Altbauwohnung verbindet zeitlose Eleganz mit einer außergewöhnlichen Wohnqualität und bietet ein Zuhause für alle, die Ruhe, Stil und einen großzügigen Garten mitten in Wien zu schätzen wissen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap