



Wohnzimmer mit Loggia _ Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1609/47246

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgartenstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	187,87 €
USt.:	18,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

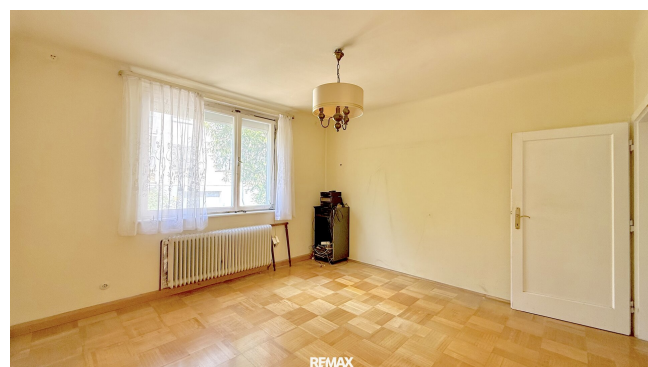
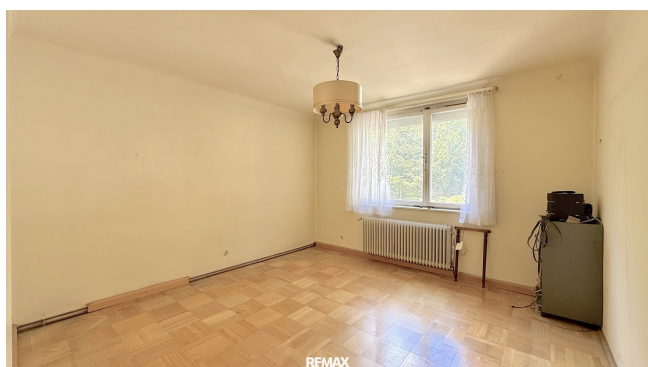
Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner

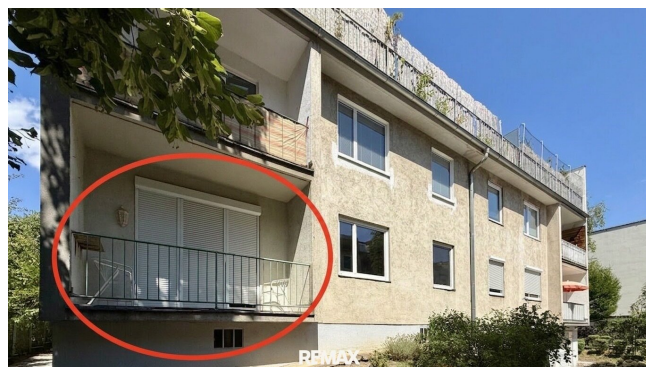
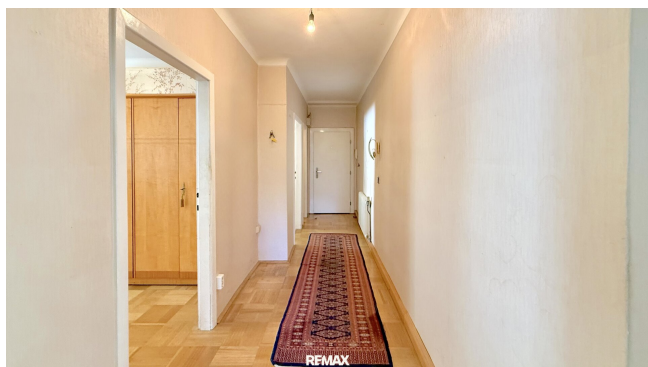
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien



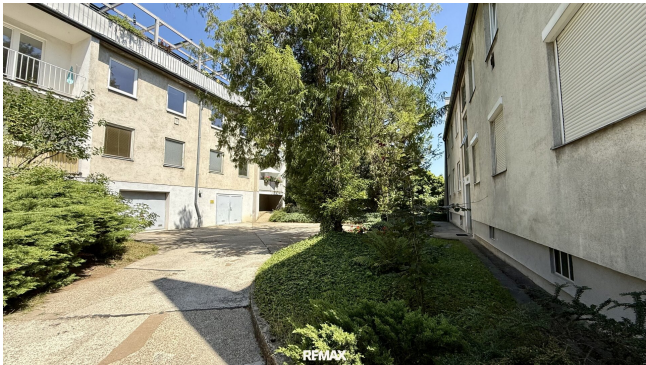


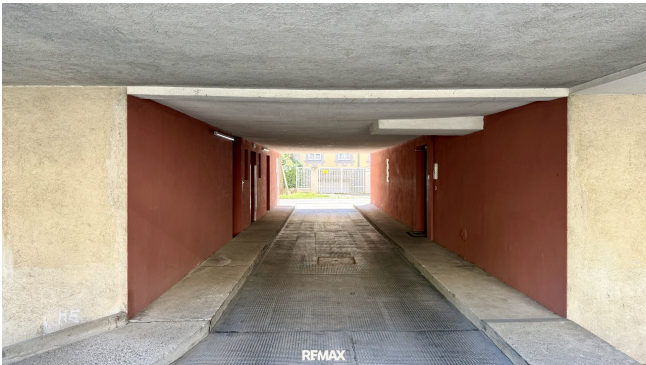
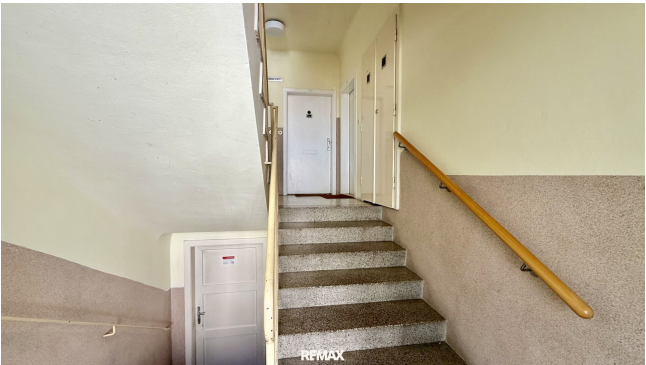




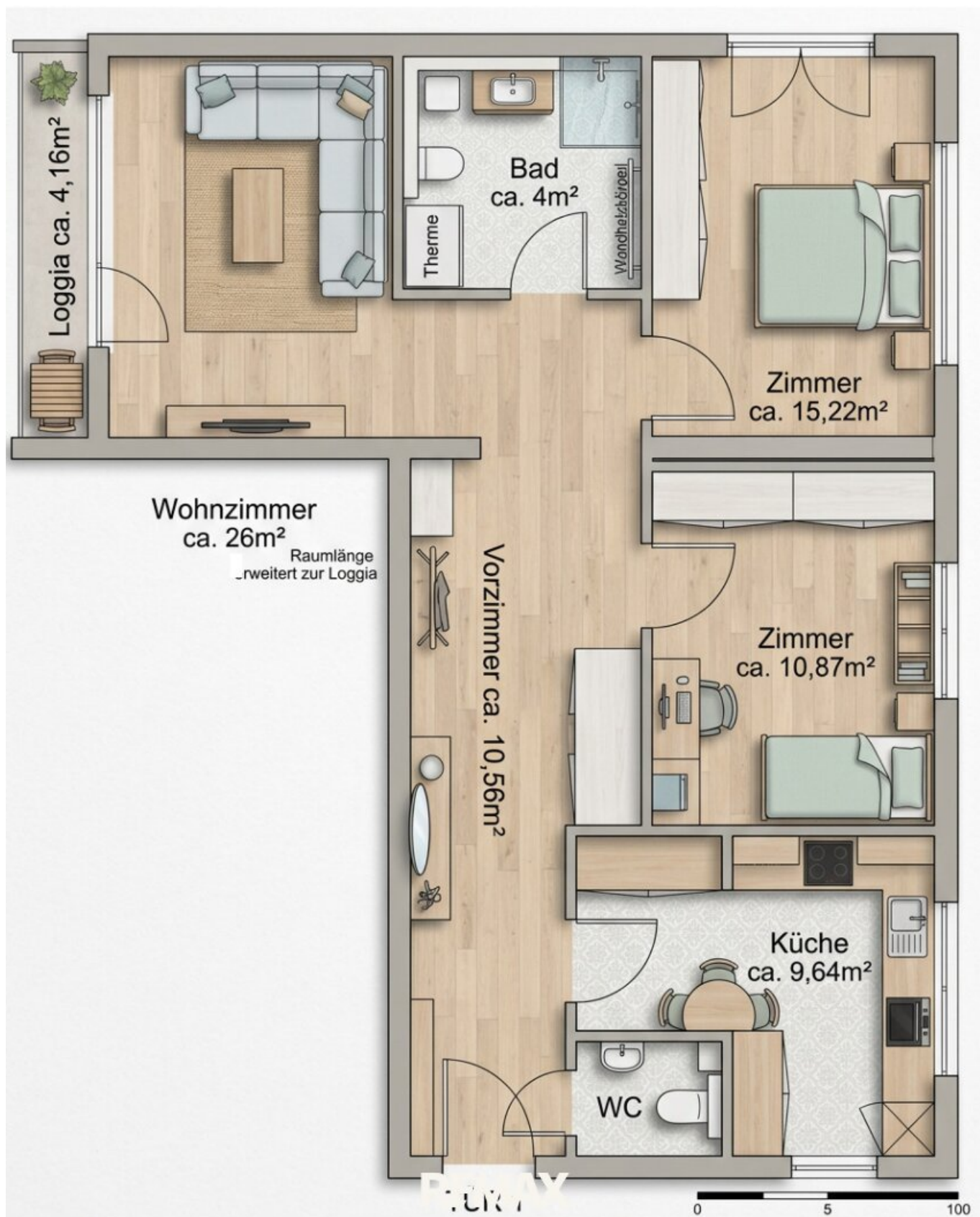












Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten und grünsten Wohngegenden des 14. Bezirks. Durch die Lage in der **2. Stiege** der Anlage liegt das Objekt abseits der Straße und bietet Ihnen eine **absolute, ungestörte Ruhelage** mit direktem Blick ins Grüne.

Die Wohnung besticht durch ihre südseitig ausgerichtete Loggia, die den Wohnraum perfekt erweitert und den ganzen Tag über für hervorragende Lichtverhältnisse sorgt. Da sich die Immobilie im Erdgeschoß befindet, aber wie ein **Hochparterre** angelegt ist, genießen Sie Privatsphäre und Schutz vor Einblicken von außen. Da das Gebäude über keinen Lift verfügt, entfallen zusätzliche, teure Wartungskosten in den Betriebskosten.

Ein Projekt zum Verwirklichen: Gestalten Sie Ihr Traumdomizil!

Die Wohnung befindet sich in einem Zustand, der eine umfassende **Modernisierung auf den heutigen Stand der Technik** erfordert. Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen und Materialien kompromisslos umsetzen.

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind einzuplanen:

- **Heizung:** Erneuerung/Modernisierung des Heizsystems
- **Fenster:** Austausch gegen moderne Schall- und Wärmeschutzfenster
- **Sanitär:** Komplette Neugestaltung von Badezimmer und WC
- **Wände & Böden:** Neue Wandbeläge/Malerarbeiten sowie zeitgemäße Bodenbeläge (z. B. Parkett oder großformatige Fliesen)

Die Lage & Infrastruktur (1140 Wien)

Die Baumgartenstraße bietet die perfekte Symbiose aus städtischer Anbindung und der unmittelbaren Nähe zu den Erholungsgebieten des Wienerwaldes.

Öffentliche Verkehrsmittel

- **U-Bahn / S-Bahn:** Die U-Bahnstation Ober St. Veit ist in 6 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Knotenpunkt [Bahnhof Wien Hütteldorf](#) (U4, S-Bahn S45, S50, Regionalzüge) ist ebenfalls rasch erreichbar und bringt Sie in ca. 15 Minuten in die Wiener Innenstadt.

- **Straßenbahn:** Die Linie 49 und 52 (Richtung Westbahnhof / Volkstheater) sind fußläufig erreichbar.
- **Busse:** Lokale Buslinien (z.B. 47A, 54A) direkt in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten & Alltag

- Mehrere Supermärkte (**Billa, Spar, Hofer**) befinden sich im unmittelbaren Umkreis für den täglichen Bedarf.
- Drogeriemärkte, Bäckereien, Banken und Postfilialen finden sich entlang der nahegelegenen Linzer Straße und Hütteldorfer Straße.
- Das nahegelegene [Auhof Center](#) bietet eine riesige Auswahl an Modegeschäften, Gastronomie und ein Kino.

Kindergärten & Schulen

- **Kindergärten:** Sowohl städtische als auch private Kindergärten befinden sich im Viertel.
- **Schulen:** Volksschulen, Mittelschulen sowie renommierte Gymnasien (z. B. im Bereich Hütteldorf/Baumgarten) sind für Kinder sicher und schnell erreichbar.

- **? Medizinische Versorgung (Ärzte & Spitäler)**
- **Spitäler:** Das renommierte [Hanusch-Krankenhaus](#) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch die [Rehaklinik Wien Baumgarten](#) ist direkt vor Ort.
- **Ärzte:** Zahlreiche Allgemeinmediziner (Hausärzte) sowie Facharztpraxen und Apotheken sind im direkten Grätzel niedergelassen.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für Anleger, Handwerker oder Familien, die eine Ruhaoase mit Grünblick suchen und den Wohnraum von Grund auf nach den eigenen Wünschen gestalten möchten.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist nicht gebunden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap