

Großzügige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial



VON ALTEN

Objektnummer: 8425/190

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	273.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

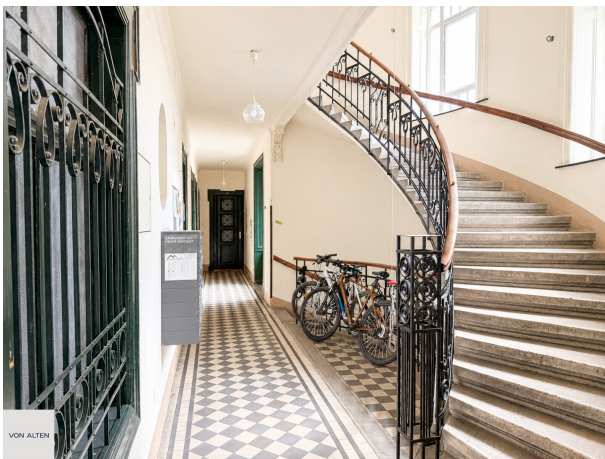
von Alten Immobilien Treuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

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







Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Altbauwohnung mit Potenzial: Gepflegter Bestand mit Gestaltungsmöglichkeiten
- + ca. 70 m² Wohnfläche
- + 2 Zimmer
- + Hochparterre
- + 3,3 Meter Deckenhöhe
- + Großzügige, gut proportionierte Wohnräume
- + Parkettböden in den Wohnräumen
- + Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- + WC separat
- + Küche mit Einbauküche
- + Abstellraum
- + ruhige Lage im 14. Wiener Gemeindebezirk mit Baumbestand
- + sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- + Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung

Die Wohnung

Die ca. **70 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im Hochparterre eines Wiener Altbaus in der Weinzierlgasse im 14. Bezirk. Die Wohnung war über einen längeren Zeitraum vermietet und präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch **modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand**. Damit bietet sie eine gute Grundlage für Käufer, die die vorhandene Altbausubstanz nach den eigenen Vorstellungen gestalten und zeitgemäß adaptieren möchten.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **großzügigen Eingangsbereich**. Von hier aus ist eines der **beide Hauptzimmer begehbar**, ebenso gelangt man direkt in die Küche. Zusätzlich besteht eine Verbindung zwischen der Küche und dem **zweiten Zimmer**.

Die **separate Küche** verfügt über eine Einbauküche und verfügt über einen **Abstellraum**. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein separates WC. Die vorhandenen Parkettböden in den Wohnräumen und **3,30 m Deckenhöhe** unterstreichen den klassischen Altbaucharakter der Wohnung.

Durch die **großzügigen Raumproportionen, die separate Begehbarkeit der beiden Hauptzimmer und den gut nutzbaren Grundriss** bietet die Wohnung eine attraktive Basis für eine individuelle Neugestaltung. Mit entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das vorhandene Potenzial gut ausschöpfen und ein zeitgemäßes Zuhause mit klassischem Altbaucharakter schaffen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Weitere Unterlagen wurden bereits angefordert und werden nach Erhalt ergänzt.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Weinzierlgasse im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing** und verbindet eine gute innerstädtische Infrastruktur mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**. U-Bahn, Bahnhof, Straßenbahn und Bus sind jeweils in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile komfortabel angebunden. Gleichzeitig bietet die Lage im 14. Bezirk ein gewachsenes Wohnumfeld mit guter Nahversorgung.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Braunschweigasse: ca. 350 m (U4)

- **S-Bahn- und Regionalverbindungen:**

- Penzing: ca. 1 km (Linie: S45, S50)
- Heiligenstadt: ca. 1,7 km (S-Bahn- und Regionalverbindungen)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Linzer Straße/Lützowgasse: ca. 900 m (Linie 49, 52)
- Nußdorf, Beethovengang: ca. 350 m (Linie D)

- **Bushaltestelle:**

- Weinzierlgasse: ca. 140 m (Linien N54)
- Ameisgasse: ca. 600 m (Linie 51A, 51B)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap