Schönbrunn-Nähe ein Dachgeschoßtraum In Alt-Penzing



Objektnummer: 1609/457158

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2002
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	68,20 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	376.000,00 €
Betriebskosten:	93,00 €
USt.:	9,30 €
Provisionsangabe:	

13.536,00 € inkl. 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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Modern Spaces
Bauhaus Design
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

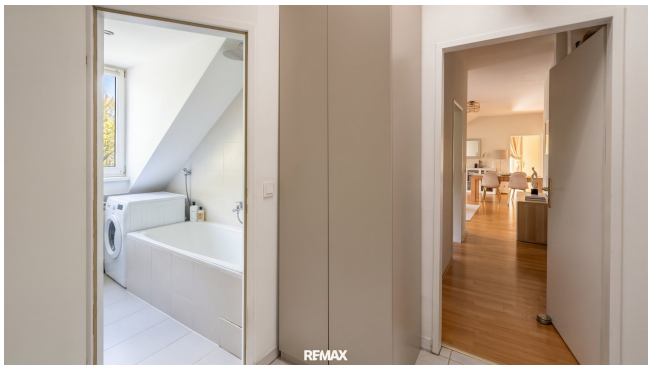

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


2. STIEGE
RE/MAX


RE/MAX


N
BAD
5.55m²
KERAMIK
KÜCHE
10.40m²
PARKETT
WOHNZIMMER
PARKETT 33.64m²
VORR.
4,37m²
KERAMIK
WC
1.00m²
FLIESEN
TOP 16
SCHLAFZIMMER
PARKETT 13,08 m²

Objektbeschreibung

Ca. 68 m² | 2 oder 3 Zimmer

Manchmal sind es die stillen Plätze, die einen ganz besonderen Zauber entfalten. Hinter der eindrucksvollen Fassade eines historischen Wiener Hauses, dessen Architektur von klassischer Eleganz und liebevollen Stuckdetails geprägt ist, eröffnet sich ein überraschend ruhiger Rückzugsort: eine charmante Dachgeschosswohnung im dahinterliegenden Zubau aus dem Jahr 2001.

Bereits das Entree des historischen Haupthauses vermittelt einen Hauch des alten Wiens. Der wundervolle Baustil und die stilvollen Details vergangener Zeiten verleihen dem Ankommen eine besondere Atmosphäre. Die Wohnung selbst befindet sich jedoch im rückwärtigen Gebäudeteil und verbindet die Vorzüge einer ruhig gelegenen Hofwohnung mit dem gemütlichen Charakter einer Dachgeschosswohnung.

Auf rund 68 m² entfaltet sich ein behagliches Zuhause mit zwei oder drei Zimmern, charmanten Dachschrägen und einer angenehmen Rückzugsmöglichkeit vom städtischen Alltag. Die jetzige Küche war bereits geplant in das Wohnzimmer zu verlegen und statt der Küche ein weiteres Zimmer als Arbeitszimmer-oder auch Kinderzimmer-zu generieren!

Ruhe, Licht und ein Hauch von Geborgenheit

Die Wohnung ist vollständig zum Innenhof und Garten ausgerichtet. Abseits des unmittelbaren Straßengeschehens genießt man hier eine bemerkenswert ruhige Wohnatmosphäre – ohne den typischen Straßenlärm, der das Leben an einer Wiener Hauptstraße häufig begleitet.

An warmen Sommertagen sind gelegentlich die Stimmen und das fröhliche Lachen spielender Kinder zu hören. Ein leises, sympathisches Lebenszeichen, das die besondere Stimmung des Innenhofs unterstreicht und dem ruhigen Wohnen eine beinahe idyllische Note verleiht.

Die Ausrichtung nach Osten und Südosten sorgt für freundliches Morgenlicht und lässt den Tag auf angenehme Weise beginnen. Besonders reizvoll präsentiert sich das Schlafzimmer mit seinem französischen Balkon in südöstlicher Ausrichtung – ein charmantes Detail, das Licht und Offenheit vermittelt.

Ein Zuhause mit Charakter

Die Dachschrägen verleihen den Räumen eine behagliche Atmosphäre und schaffen jene gemütlichen Rückzugsorte, die Dachgeschosswohnungen so beliebt machen. Hier lässt sich ein individuelles Wohngefühl gestalten – mit natürlichen Materialien, sanften Farben, ausgewählten Lieblingsstücken und einer Einrichtung, die den Charakter der Räume

unterstreicht.

Die großzügige Küche bietet viel Platz für kulinarische Kreativität und gesellige Stunden. Ob ausgedehntes Frühstück, gemeinsames Kochen oder ein gemütlicher Abend bei einem Glas Wein – sie bildet einen angenehmen Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Das Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein und wird durch den französischen Balkon besonders charmant ergänzt. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne verspricht entspannte Momente nach einem langen Tag. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock, ein Lift ist nicht vorhanden.

Zwischen Penzing und Hietzing – Wiener Lebensgefühl mit grüner Note

Die Lage in der Penzinger Straße verbindet gewachsene Wiener Stadtstruktur mit der Nähe zu den traditionsreichen Wohnvierteln des 13. und 14. Bezirks. In der Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Cafés und gastronomische Angebote. Auch Schulen, Kinderbetreuung und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im weiteren Umfeld vorhanden.

Die nahegelegenen Einkaufsbereiche rund um die Hietzinger Hauptstraße bieten zusätzliche Möglichkeiten zum Bummeln, Einkaufen und Genießen. Hietzing begeistert mit seiner eleganten Atmosphäre, seinen historischen Villen und seiner Nähe zu weitläufigen Grünanlagen.

So lässt sich der Alltag angenehm gestalten: Erledigungen in der Stadt, ein Kaffee im Lieblingslokal und danach die Rückkehr in die stille Atmosphäre des eigenen Zuhauses.

Schloss Schönbrunn – ein Stück Lebensqualität vor der Haustür

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu Schloss Schönbrunn mit seiner prachtvollen Architektur und den weitläufigen Gartenanlagen. Die historische Schlossanlage lädt zu Spaziergängen durch gepflegte Alleen, zu kleinen Auszeiten im Grünen und zum Entdecken immer neuer Lieblingsplätze ein.

Ob eine Laufrunde am Morgen, ein Spaziergang an einem sonnigen Nachmittag oder ein Besuch im traditionsreichen Tiergarten Schönbrunn – die Möglichkeiten, Natur, Kultur und Bewegung miteinander zu verbinden, sind vielfältig.

Auch die Gloriette, die bei Baumschnitt bzw. im Winter aus dem Schlafzimmerfenster ersichtlich wird, mit ihrem eindrucksvollen Ausblick, die historischen Parkbereiche und die wechselnden kulturellen Veranstaltungen machen Schönbrunn zu einem Ausflugsziel, das zu jeder Jahreszeit seinen Reiz entfaltet.

Gute Verbindungen in die Stadt und darüber hinaus

Die öffentlichen Verkehrsmittel im westlichen Wien ermöglichen Verbindungen in Richtung Westbahnhof, Innenstadt und Hietzing. Je nach nächstgelegener Haltestelle stehen Straßenbahn- und Busverbindungen sowie Anschlüsse an die U-Bahn zur Verfügung.

Damit verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen Rückzugsorts mit der Möglichkeit, die vielfältigen Angebote Wiens unkompliziert zu nutzen.

Die Haltestelle Penzinger Straße liegt laut Haltestellenübersicht rund 110–120 Meter entfernt. Weitere Haltestellen befinden sich in wenigen Gehminuten.

Straßenbahn 52

Straßenbahn 60

Bus 10A

Bus 57A

U4, Station Kennedybrücke

S-Bahn / Bahnhof Wien Penzing

Individualverkehr und Autobahnanschlüsse

- A1 Westautobahn: Anbindung über den westlichen Stadtrand und den Bereich Wien-A uhof; geeignet für Fahrten Richtung St. Pölten, Linz und Salzburg.
- A2 Südautobahn: Über das Wiener Hauptstraßennetz und die südlichen Autobahnzufa hrten erreichbar.
- A23 Südosttangente: Verbindung über das städtische Straßennetz zu den südöstlichen und östlichen Bezirken sowie zu weiteren überregionalen Routen.

Ein kleines Zuhause mit besonderer Atmosphäre

Diese Dachgeschosswohnung vereint unterschiedliche Qualitäten auf charmante Weise: das historische Flair des Haupthauses, die ruhigere Lage im rückwärtigen Zubau aus dem Jahr 2002, gemütliche Dachschrägen und den Blick ins grüne Innenhofleben.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere im Stillen schätzen – die morgens gerne im natürlichen Licht aufwachen, die Nähe zur Natur lieben und zugleich die kulturelle Vielfalt einer Großstadt genießen möchten.

Hinter historischem Wiener Charme wartet ein ruhiger Rückzugsort – ein kleines Zuhause, in dem die Stadt leiser wird und der Alltag Raum zum Durchatmen findet.

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 Rücktrittrechtes 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 BGBI. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap