

**3 Zimmer ALTBAU mit Grünblick und Sanierungspotenzial
- NÄHE U4 und S45**



Objektnummer: 5570/921

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,73 m ²
Nutzfläche:	55,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 150,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	178.889,00 €
Betriebskosten:	136,87 €
USt.:	13,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

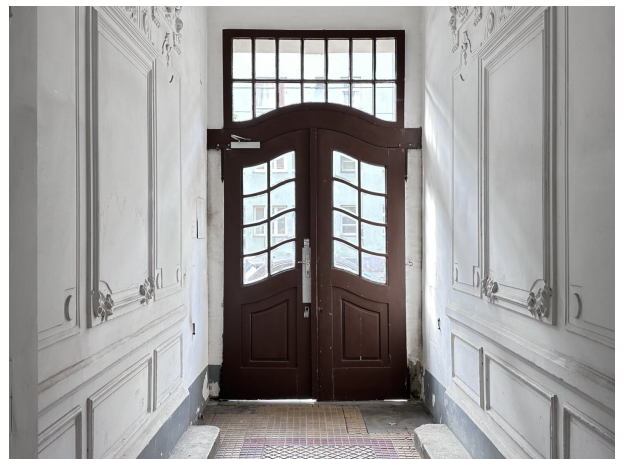
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

In einer gut angebundenen Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks, in der Linzer Straße**, gelangt diese ca. **55,73 m² große 3-Zimmer-Wohnung** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Paare, kleine Familien und Investoren, die eine Immobilie nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und eröffnet dadurch vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung. Durch eine geschickte Neugestaltung des Grundrisses lässt sich beispielsweise ein attraktives 2,5-Zimmer-Wohnkonzept realisieren, vorbehaltlich der baulichen Möglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind der angenehme Grünblick, die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Ausstattung und Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 55,73 m²
- 3 Zimmer mit individuellem Gestaltungspotenzial
- 1. Obergeschoss
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Angenehmer Grünblick
- Parkettboden
- Pantryküche bzw. Miniküche vorhanden
- Dusche vorhanden
- Separates WC bereits innerhalb der Wohnung
- Bisherige Beheizung mittels Elektroheizkörpern
- Gasanschluss vorhanden – mögliche Installation einer Gasetagenheizung nach

technischer Prüfung

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die den Charme einer Altbauwohnung mit einer zeitgemäßen Ausstattung kombinieren möchten.

Lage – Linzer Straße, 1140 Wien

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Penzing, die eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur, vielseitiger Nahversorgung und guter öffentlicher Verkehrsanbindung bietet.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Bahnhof Wien Penzing sowie zu den U-Bahn-Linien U4 und U3. Dadurch sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch wichtige Verkehrsknotenpunkte gut erreichbar.

Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung

- **S-Bahn – Bahnhof Wien Penzing:** ca. 550 Meter entfernt. Anschluss an die Schnellbahnlinien S45 und S50, unter anderem Richtung Hütteldorf, Ottakring, Heiligenstadt und Westbahnhof.
- **U4 – Braunschweiggasse:** ca. 850 Meter entfernt. Direkte Verbindung unter anderem Richtung Schönbrunn, Karlsplatz, Landstraße/Wien Mitte und Heiligenstadt.
- **U4 – Hietzing:** ca. 1.100 Meter entfernt. Weitere attraktive U-Bahn-Verbindung Richtung Innenstadt.
- **U3 – Hütteldorfer Straße:** ca. 1.400 Meter entfernt. Direkte Verbindung unter anderem zum Westbahnhof, Volkstheater, Stephansplatz und Wien Mitte.
- **Straßenbahnlinie 52:** Haltestelle in unmittelbarer Nähe, mit direkter Verbindung Richtung Westbahnhof.
- **Buslinie 51A:** Weitere Verbindungsmöglichkeiten, unter anderem Richtung Hietzing.

Bei den Entfernungen handelt es sich um ungefähre Richtwerte.

Beste Nahversorgung und hohe Lebensqualität

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Reichweite.

In der näheren Umgebung finden Sie:

- Supermärkte wie BILLA und HOFER
- Bäckereien und Nahversorger
- Apotheken, Arztpraxen und medizinische Einrichtungen
- Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen
- Restaurants, Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Dienstleistungsangebote

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Die Nähe zu **Schloss Schönbrunn mit seinem weitläufigen Schlosspark** sowie zu den Grün- und Erholungsbereichen des westlichen Wiens bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.

Viel Potenzial für Eigennutzer und Anleger!

Diese Wohnung überzeugt durch die Kombination aus einer gut nutzbaren Wohnfläche, drei Zimmern, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Möglichkeit, ein modernes Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Ob als gemütliches Eigenheim, erste Eigentumswohnung oder langfristige Immobilieninvestition – hier eröffnen sich interessante Perspektiven.

Nutzen Sie die Chance, eine sanierungsbedürftige Altbauwohnung in gut angebundener Lage von Penzing zu erwerben und nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten!

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kirschner Immo GmbH

Dominik Kirschner

Tel.: +43 660 519 5782

E-Mail: office@kirschner.immo

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap