

## **4-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon in Jahrhundertwendehaus im Penzinger Cottageviertel**



Hausansicht

**Objektnummer: 94926**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	95,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien



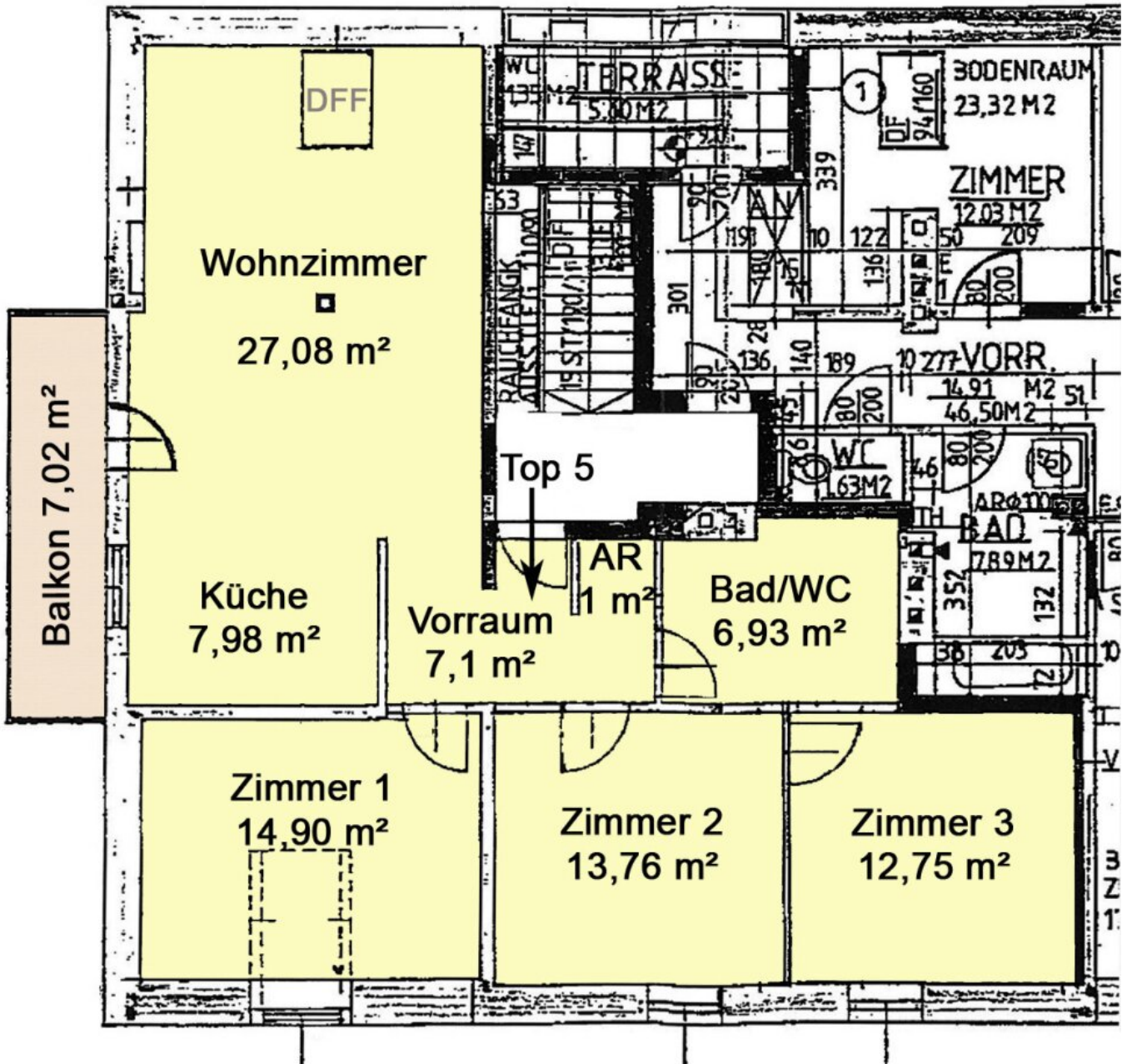












## Objektbeschreibung

Die **revitalisierte Jahrhundertwendevilla** liegt im Penzinger Cottage-Viertel an den westlichen Ausläufern des Wolfersbergs. Dieser Teil von Penzing zählt aufgrund des großen Grünflächenanteils, den charmanten, gut erhaltenen Häusern und der vielseitigen Infrastruktur zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die Wiener Innenstadt ist, ebenso wie das **Naherholungsgebiet Wienerwald**, auch ohne Auto schnell erreichbar.

Die helle und freundliche Dachgeschoßwohnung liegt im **2. Stock ohne Lift**, wobei **Küche und Wohnzimmer nach Westen** ausgerichtet sind, die **drei anderen Zimmer nach Süden** mit herrlichem **Fernblick bis hin zum Lainzer Tiergarten**. Vor dem Wohnzimmer mit offener Küche, die mit Ceran-Herd, Kühl-Gefrierkombination und Geschirrspüler ausgestattet ist, liegt der **nach Westen ausgerichtete Balkon**, der mit einer **Markise** beschattet werden kann.

In allen Wohnräumen sind **Parkettböden** verlegt. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer **Gas-Etagenheizung**. Allen Bewohnern des Hauses steht ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Unmittelbar vor dem Haus befindet sich eine **Haltestelle** der Autobuslinien 49A und 50B, die eine **direkte Verbindung zum Bahnhof Hütteldorf (U4 und Vorortelinie)** bieten. Weitere Buslinien, wie z.B. die Linie 450, Station Anzengruberstraße, findet man ca. 5 Gehminuten entfernt, die **S-Bahnstation Hadersdorf** erreicht man ebenfalls nach einem kurzen Fußweg. Das **Shopping Center Auhof** mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Kino und verschiedensten Gastronomiebetrieben liegt **nur ca. 1 km** entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <7.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap