

## **Wohnhaus auf herrlichem, ruhigen Grundstück zwischen Flötzersteig und Klinik Penzing**



Ansicht Drohne von Südost

**Objektnummer: 95124**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 270,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	740.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

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







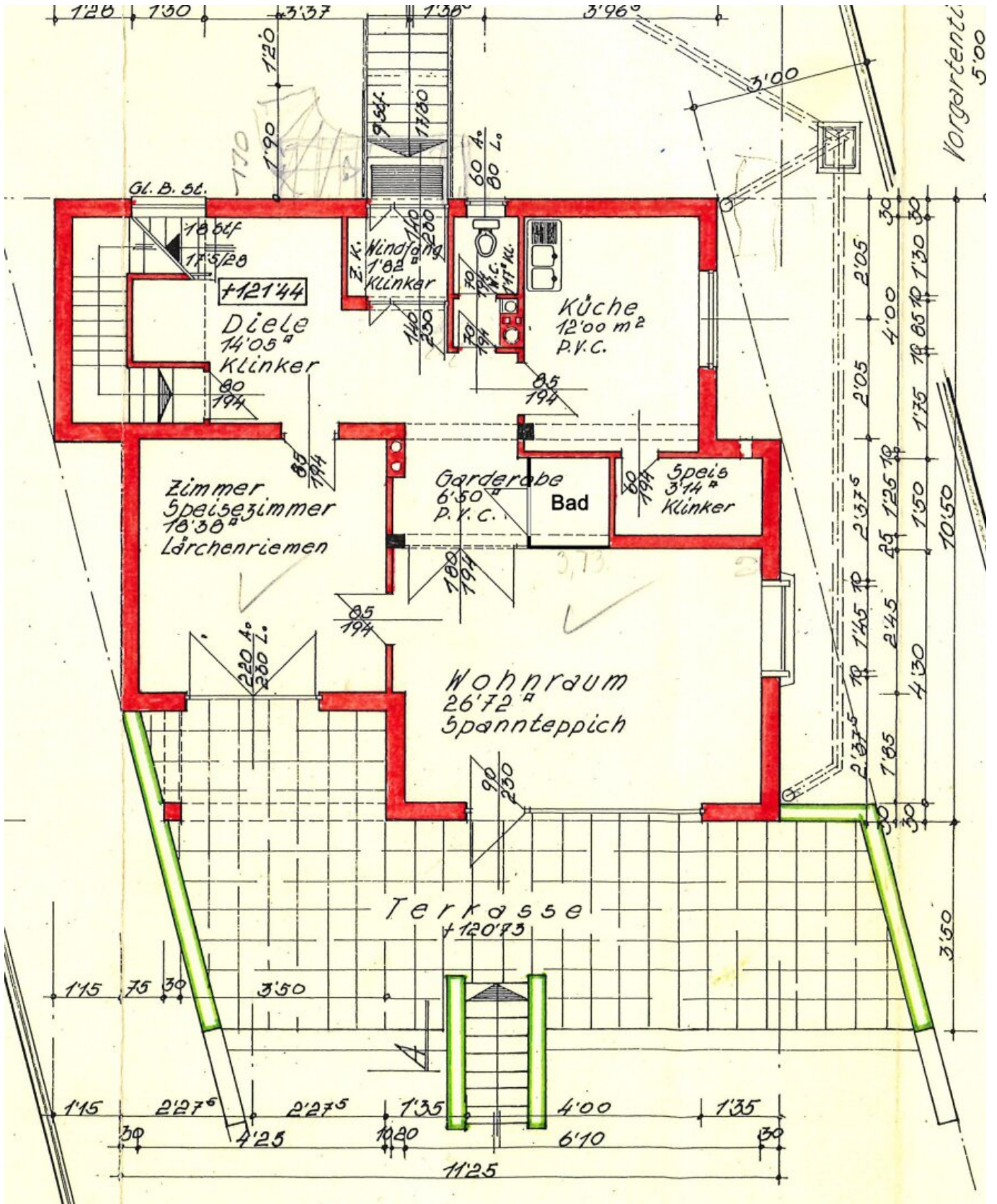


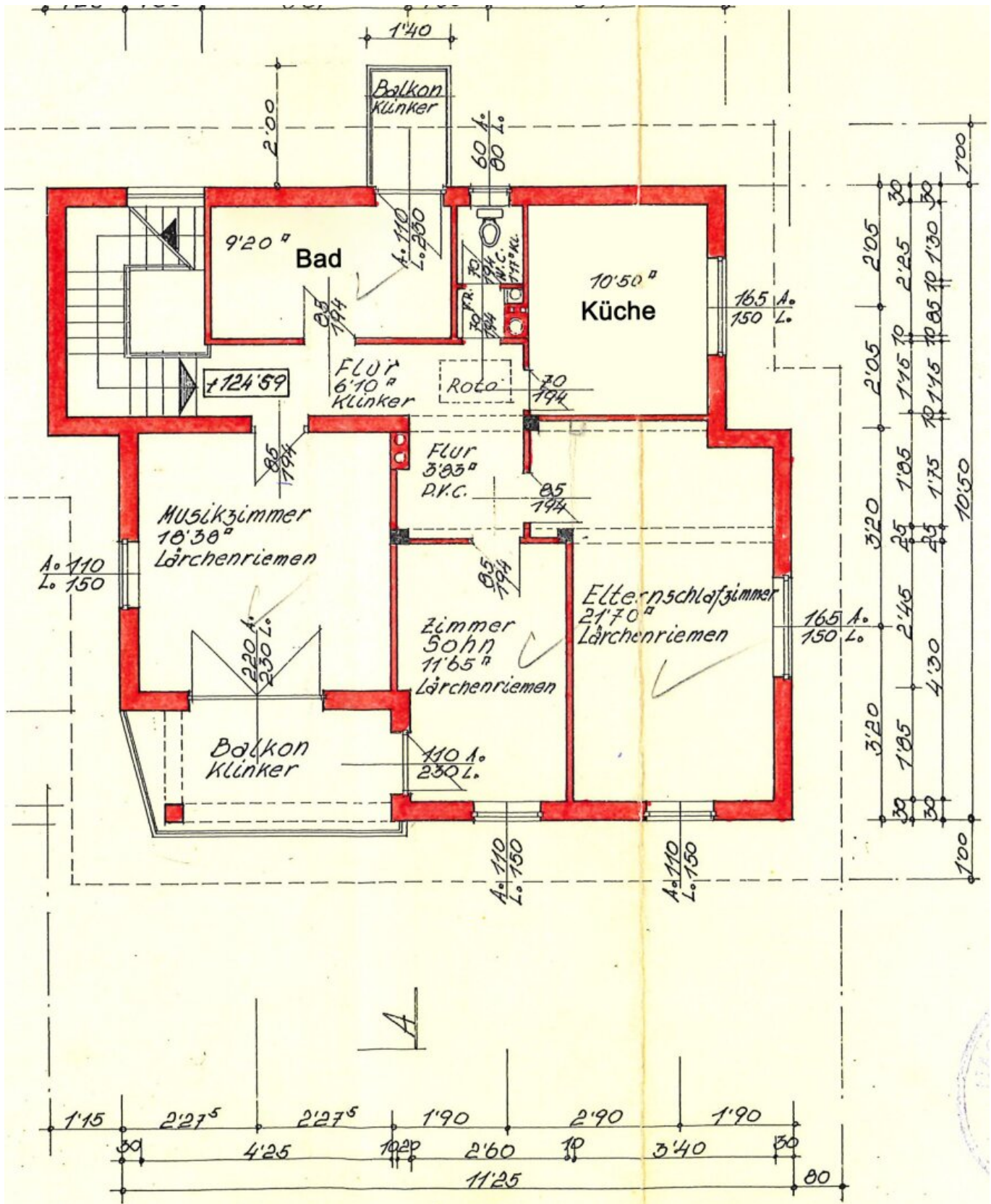


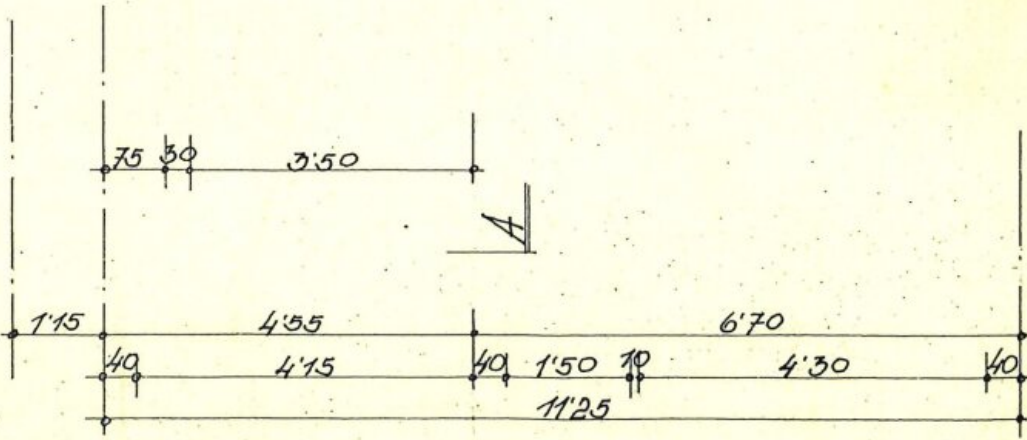
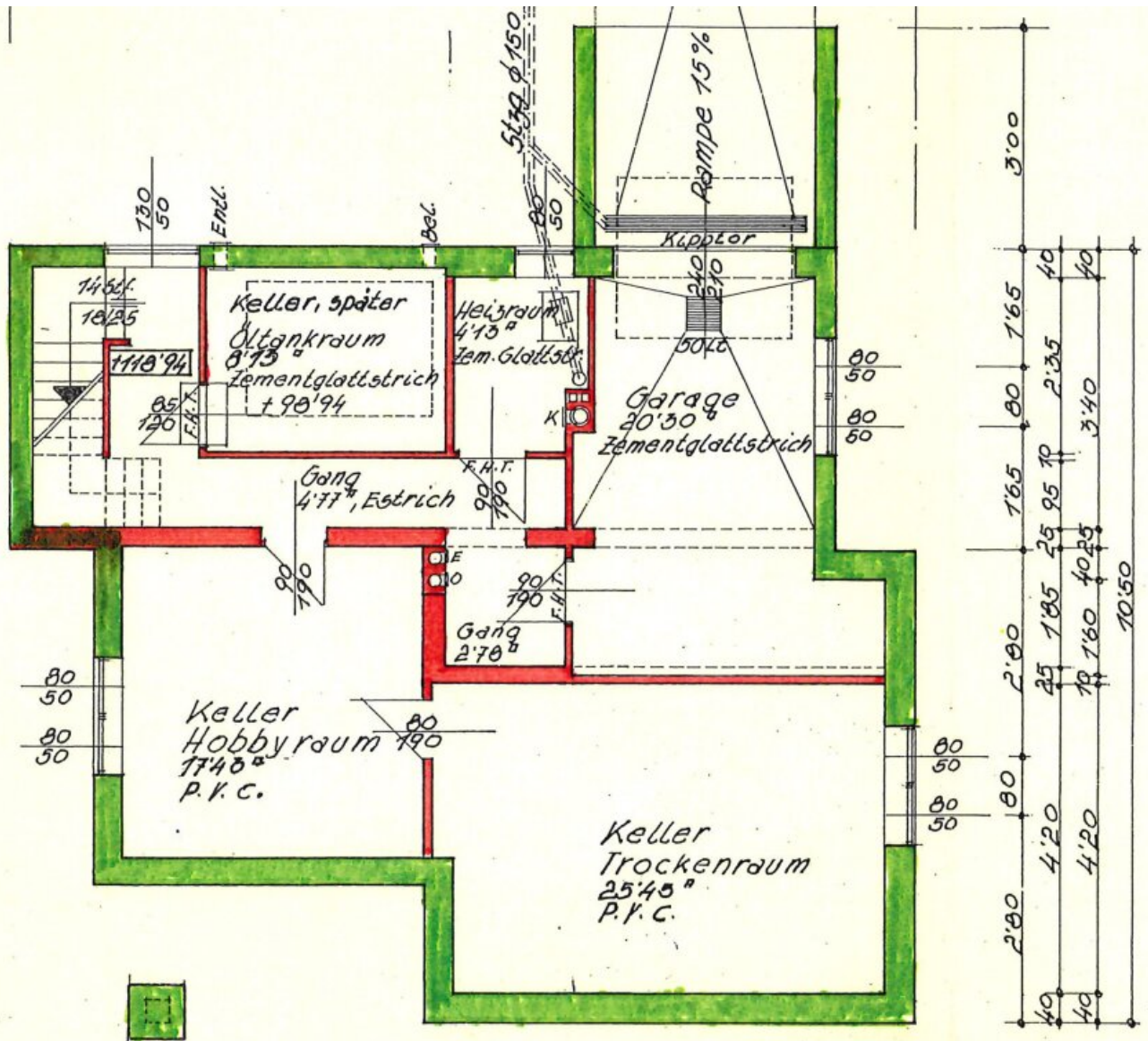












## Objektbeschreibung

Das im Jahre 1971 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus liegt in sonniger **Südausrichtung am Ende einer Sackgasse in bester Wohnlage** in Oberbaumgarten. Zwischen Flötzersteig und Klinik Penzing gelegen beeindruckt die Liegenschaft durch ihre **wunderbar ruhige Lage** unmittelbar angrenzend an die Kleingartenanlage Brunnerwiese und eine **herrliche Aussicht bis zum Lainzer Tiergarten**.

Nur 130 Meter entfernt und über den Heinrich-Müller-Weg (reiner Fußweg!) erreichbar, befindet sich die Haltestelle *Klinik Penzing* der Autobuslinien 47A (Endstation *U4 Unter St. Veit*) und 48A (Endstation *Ring, Volkstheater*), die eine direkte Verbindung zu den U4 Haltestellen *Ober St. Veit* bzw. U3/S45 Haltestelle *Ottakring* darstellen. Die Volksschule Karl-Todt-Weg ist ebenso wie ein Kindergarten auf der Baumgartner Höhe in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten findet man im nahen Umkreis rund um Hütteldorfer und Linzer Straße. Das Shoppingcenter Auhof ist nur 5 km entfernt und bietet neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch ein Ärztezentrum, ein Kino und eine Bowlingbahn. Zur Wiener Westausfahrt und zum Bahnhof Hütteldorf sind es gerade einmal 3 km, zur Auffahrt auf die Westautobahn nur 5 km.

Im Einfamilienhaus verteilen sich **ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoß**, außerdem gibt es einen **Vollkeller mit Garage**.

Das **Erdgeschoß** ist derzeit unbewohnt und unterteilt sich in den Eingangsbereich mit Windfang, Diele und Garderobe, zwei südseitige Zimmer, die ursprüngliche Küche mit Speis sowie ein kleines Duschbad und ein WC. Von den beiden Wohnräumen gelangt man hinaus auf die **Terrasse**.

Das **Obergeschoß** bietet drei südseitige Zimmer, die, genauso wie ein weiteres Badezimmer, eine zweite Toilette und die zweite Küche, von einem zentralen Vorraum erschlossen werden. Vom Badezimmer kommt man hinaus auf einen kleinen, nach Norden ausgerichteten, sog. Klopfbalkon. Der **südwestseitige Balkon** ist von zwei Zimmern aus erreichbar und hält diesen **herrlichen Fernblick bis zum Lainzer Tiergarten** bereit.

Im **Kellergeschoß** gibt es einen zentralen Gang, südseitig liegen zwei große Kellerräume, nordseitig der Öltankraum, der Heizraum und die Garage. Die Ölzentralheizung ist mangels Funktion nicht mehr in Betrieb, stattdessen wird das Obergeschoß derzeit mit Infrarotpaneelen beheizt, die Warmwasserzeugung erfolgt über einen elektrischen Warmwasserbereiter.

In den letzten beiden Jahren wurden **im Innenbereich einige Renovierungsmaßnahmen** gesetzt, wie z.B. teilweise die alten Holzparketten renoviert bzw. durch Vinylböden sowie Küche, Bad und Toilette neu verfliest und möbliert. Außerdem wurden großteils neue

Innentüren eingebaut und die Räume ausgemalt.

**Aktuell** sind lt. Grundstückskataster, das **Grundstück** ist vermessen und **im Grenzkataster** erfasst, **162 m<sup>2</sup> des 473 m<sup>2</sup>** großen Grundstücks verbaut. Bei einem Abbruch des Hauses dürften aufgrund der geltenden Bebauungsbestimmungen **nur mehr 118 m<sup>2</sup>** mit einem Wohngebäude bis max. 6,5 Meter verbaut werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap