OBJEKT
68591

AKKADIA
IMMOBILIEN

STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG MIT GRÜNBLICK & KLASSISCHEM WIENER CHARME IN PENZING

1140 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Nutzfläche	61 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Balkone	1 / 4,47 m²
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar	sofort
Stockwerk	1. Etage
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Ausblick:	Grünblick
Räume:	Flügeltüren
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	377.500,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	160,30 €	16,03 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	13.10.2028
Heizwärmebedarf	D 90,02 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	E 2,61

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet auf rund 62 m² eine gut geschnittene 2-Zimmer-Aufteilung. Hohe Räume und klassische Flügeltüren unterstreichen dabei den typischen Wiener Altbaucharakter.

Der durchdachte Grundriss ist vielseitig nutzbar. Parkettböden im Fischgrätmuster sowie Fliesen sorgen für eine solide und gepflegte Ausstattung. Der Balkon (4,47 m²) mit Grünblick lädt zum Entspannen ein, während die hofseitig ausgerichteten Zimmer eine angenehme Ruhe und Rückzug vom städtischen Trubel garantieren. Eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen, die einen ruhig gelegenen, begrünten Innenhof umschließen. Der Innenhof ist gepflegt und bietet mit seinem alten Baumbestand eine angenehme, fast parkähnliche Atmosphäre. Durch die überschaubare Anzahl an Parteien entsteht ein ruhiges und privates Wohnumfeld. Insgesamt vermittelt das Gebäude ein entspanntes, gewachsenes Wohngefühl, das sich vom typischen städtischen Mehrparteienhaus abhebt.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet die ideale Gelegenheit, das Flair eines Wiener Altbaus in seiner schönsten Form zu erleben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 14. Bezirk grenzt direkt an den Wienerwald – ein ebenso attraktives wie wertvolles Naherholungsgebiet. Die von Otto Wagner entworfene Kirche am Steinhof ist mit ihrer schimmernden Kupferkuppel eine berühmte Sehenswürdigkeit und auch aus großer Distanz gut erkennbar. Das nahe der Kirche gelegene Otto-Wagner-Spital stammt ebenfalls aus der Feder des Wiener Architekten. Steigt man den Berg hinab bzw. fährt in Richtung Schloss Schönbrunn, gelangt man zum eindrucksvollen Technischen Museum – dieses bietet Ausstellungen zur Technikgeschichte sowie diverse Vorführungen die Alt und Jung begeistern. Auch die Fuchs-Villa in der Hüttelbergstraße ist einen Besuch wert – ebenso wie die zahlreichen Restaurants, die darauf warten durchgekostet zu werden. Last but not least beherbergt dieser Bezirk den Fußballclub Rapid Wien.

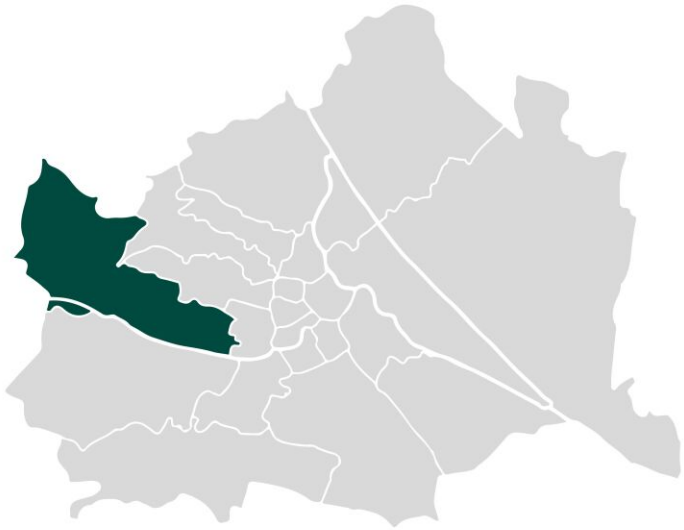
Aktuelle Nachrichten zum 14. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1140

PENZING

1140
Postleitzahl

14
Bezirk

rund 92.752
Einwohner



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

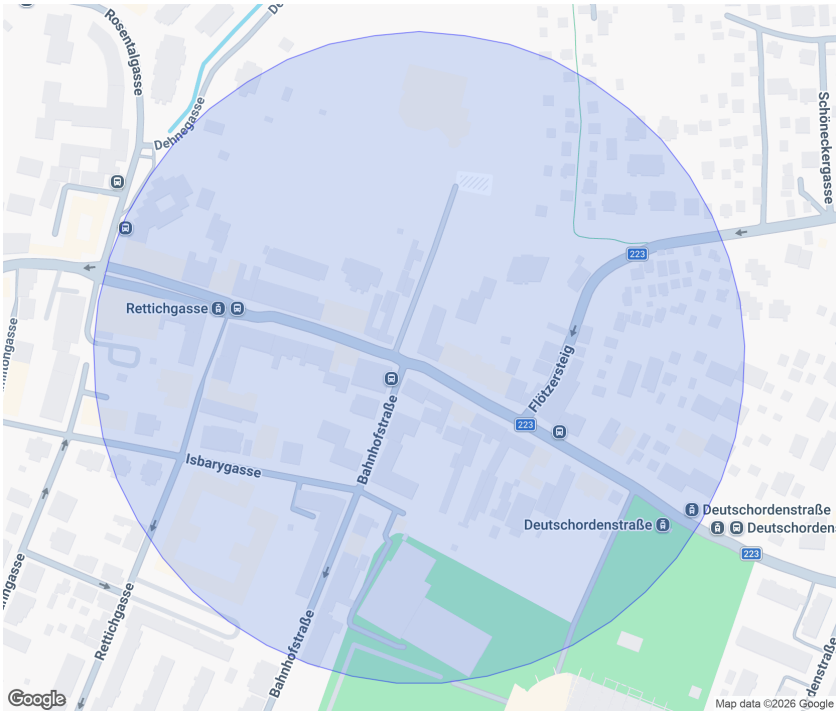
MIKROLAGE

Die Linzer Straße 358A überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und die gelungene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Nahversorger wie SPAR Gourmet, BILLA Plus und dm sowie die Bäckerei Schwarz befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Straßenbahnlinie 49 und Buslinie 47B liegen direkt vor der Haustüre, die U4-Station Hütteldorf ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Familien profitieren von einem hervorragenden Bildungsangebot mit mehreren Schulen in der Nähe sowie dem Schulverein der Dominikanerinnen. Auch die medizinische Versorgung ist durch den Standort Penzing der Klinik Ottakring bestens gewährleistet.

Zahlreiche Grün- und Erholungsräume wie der Baumgartner-Casino-Park, Dehnepark, Wienerwald, das Allianz Stadion sowie das Hütteldorfer Bad unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	4.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.500 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.