OBJEKT
71220

AKKADIA
IMMOBILIEN

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE GARTENWOHNUNG IN CHARAKTERVOLLEN ALTBAU

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

Wohnfläche	85 m²
Zimmer	4
Bäder	1
WC	1
Gärten	1 / 57 m²
Beziehbar	nach Vereinbarung
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	EG
Zustand	sanierungsbedürftig
Lift	nein

AUSSTATTUNG

WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten

KOSTEN

Kaufpreis	355.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	186,00 €	18,60 €

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

Zum Verkauf gelangt eine Erdgeschosswohnung mit Garten in einem charmanten Altbau in Wien-Penzing. Die charaktervolle Fassade mit dekorativen Stuckelementen verleiht dem Haus seinen besonderen Charme und bildet einen stilvollen Rahmen für die Umsetzung eigener Wohnideen. Die Wohnung ist umfassend sanierungsbedürftig und bietet die Möglichkeit, Raumaufteilung und Ausstattung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.
Der Grundriss eröffnet dabei interessante Optionen: So wäre auch ein direkter Zugang über den eigenen Vorgarten denkbar.

Bei entsprechender Umsetzbarkeit könnte dadurch eine individuelle Eingangssituation entstehen, die der Wohnung einen eigenständigen, beinahe hausähnlichen Charakter verleiht. Der Garten bildet dabei das besondere Herzstück: Ob als grüner Rückzugsort, für den morgendlichen Kaffee im Freien oder als Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden – hier lässt sich der Wohnraum um ein Stück Lebensqualität unter freiem Himmel erweitern. Eine reizvolle Gelegenheit für alle, die den Charme eines gewachsenen Altbaus schätzen und sich ihr Zuhause nach persönlichen Vorstellungen schaffen möchten.

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.

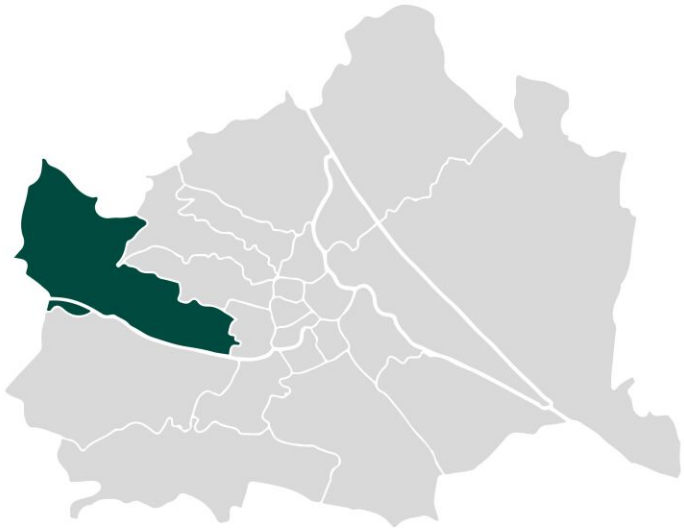
Aktuelle Nachrichten zum 14. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1140

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

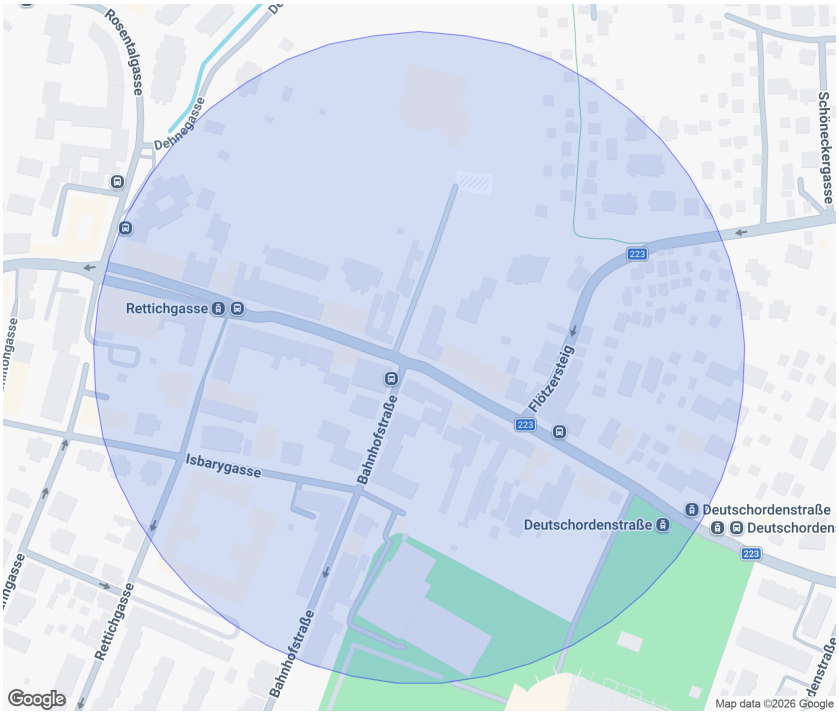
MIKROLAGE

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

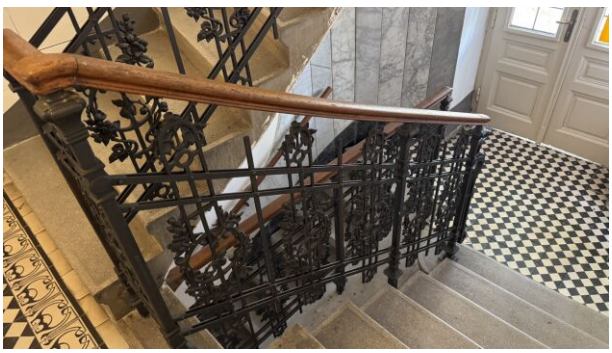
Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA
IMMOBILIEN

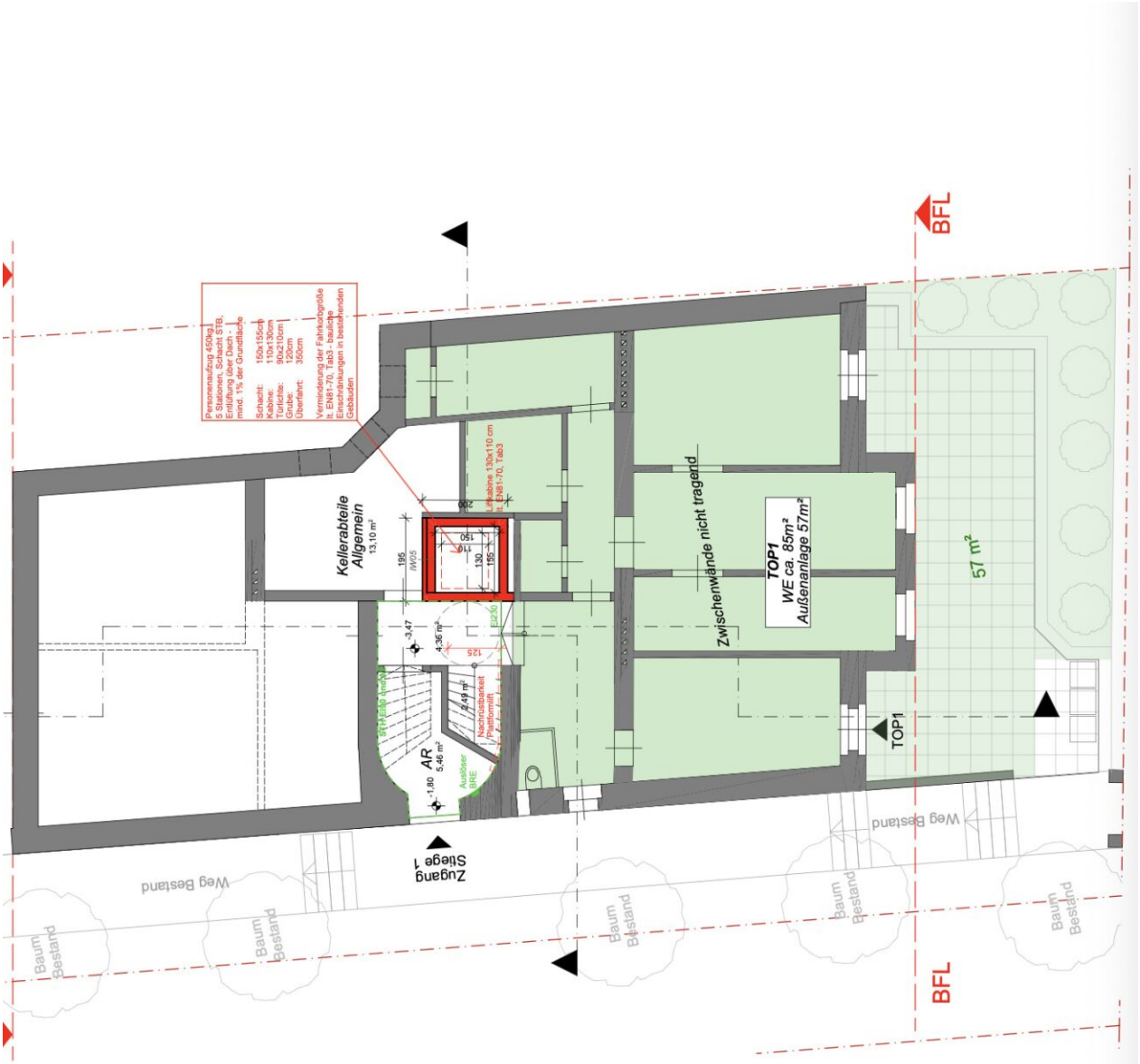
ANSICHTEN



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

PLAN



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.