



Goldschlagstraße 129/1, 1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5195

# 3-Zimmer im EG - Perfekt als Ordination/Büro



Ihr Ansprechpartner

**Erich Pleyer**

01/235 00 88-301

0043 699 138 066 19

erich.pleyer@aeterna.immo

www.aeterna.immo

oder der Makler Ihres Vertrauens

## Wohnen in Penzing - wo auch schon Gustav Klimt und Otto Wagner zu Hause waren.

Das aus zwei Trakten bestehende Objekt wurde zur Wende des vorletzten Jahrhunderts errichtet und wird jetzt komplett saniert - gleichzeitig wird aber das Flair der Altwiener Häuser bewahrt. Die bestehenden Wohnungen werden durch gartenseitige Balkone, sowie einem Dachgeschossausbau mit Terrassen erweitert. Zusätzlich werden in den Erdgeschosswohnungen auch Gartenanteile zur Eigennutzung geboten.

Wandern Sie auf den Spuren von Otto Wagner und Gustav Klimt in einem der grünsten Bezirke Wiens. Besuchen Sie die Kirche am Steinhof, flanieren Sie durch den herrlichen Schönbrunner Schlossgarten. Das Penzing von heute zeigt sich cool und lässig zugleich. Einkaufen am nahegelegenen Meiselmarkt, dann noch ein paar Kräuter vom urban gardening im Matznerpark, wo im Sommer das Freiluftkino lockt.

Die Wohnungen sind ruhig gelegen, aber mit perfekter Verkehrsanbindung wie die nahegelegene U3, sowie die Straßenbahnlinien 10,52 und 49. Alle Nahversorger finden Sie in Gehweite, außerdem Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen und Freizeitanlagen.

Es wird hochqualitative Sanierung (Austausch aller Leitungen, Barrierefreiheit, Lifteinbau) und erstklassige Ausstattung geboten. Die perfekte Lage für Familien und Paare - schnell in der City und schnell im Grünen.

## Figures & Facts

- Nur 5 Gehminuten zur U3 Station Hütteldorfer Straße
- Straßenbahnlinien 10,49,52
- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar
- 15 Wohnungen mit 72-122m<sup>2</sup>
- 4 Dachgeschoss Wohnungen mit 85-136m<sup>2</sup>
- Top saniert nach dem neuesten Stand der Technik
- Barrierefrei

Die zur Verfügung stehenden Wohnungen sind soeben in der Umbauphase und werden je nach Dringlichkeit fertig gestellt.



## Beschreibung



TOP 01

Gelangen Sie durch den Vorraum in die großzügige Wohnküche mit praktischem Abstellraum und von dieser in die hofseitige Loggia zum Chillen. Alle Räume sind zentral begehbar, Bad und WC getrennt. Das Bad besticht durch eine riesen Walk-In-Dusche plus Wanne. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eines davon sogar mit Schrankraum. Durch die EG-Lage kann sie perfekt als Ordination oder Büro verwendet werden.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, WG geeignet, Fahrradraum, Abstellraum, Gäste-WC, Schlüsselfertig mit Keller

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 93,41 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 93,41 m <sup>2</sup>
Etage:	EG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Energieausweis gültig bis:	11.07.2026
HWB:	 84,64 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	 1,59

## Preisinformationen

Kaufpreis:	399.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



## Lage

Grüner Wohnbezirk mit großer Vielfalt.

Penzing ist ein familienfreundlicher Bezirk mit hervorragender Infrastruktur. Die besondere Charakteristik von Penzing sind die großen Grünflächen. Die Steinhofgründe und viele großzügig angelegte Parks ermöglichen vor allem Familien mit Kindern Erholung und Entspannung im unmittelbaren Umfeld. Aber Penzing ist nicht nur der zweitgrünste Bezirk Wiens, er bietet auch urbanes Flair.

MODERNES LEBEN INMITTEN VON TRADITION UND KULTUR.

Viele berühmte Persönlichkeiten haben Penzing zu ihrem ständigen oder temporären Wohnbezirk auserkoren. Der Heimatdichter Ludwig Anzengruber, der Komponist Richard Wagner oder auch Otto Wagner, der die berühmte Wagner Villa entwarf und baute. Sie wurde später vom bekannten österreichischen Maler Ernst Fuchs als Wohnraum und Museum genutzt. Ebenso prägen viele bedeutende Bauwerke und Institutionen diesen Bezirk: Das Jugendstil-Theater, das Technische Museum, das Palais Cumberland, das Reinhardt Seminar und nicht zu vergessen, das nahe gelegene Schloss Schönbrunn.

