

## Atelier mit Eigengarten Nähe Schönbrunn



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/18077**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703









## Objektbeschreibung

**Projektbeschreibung:** In ruhiger Lage in Alt-Penzing, unweit des Schloss Schönbrunn, befindet sich die Wohnhausanlage mit 16 teilweise neu errichteten wunderschön designten Eigentumswohnungen. Mit dem Umbau und der Sanierung des Vorderhauses verfolgt der Bauträger das Ziel, hochwertige State-of-the Art Wohnungen kombiniert mit Funktionalität und optimaler Raumnutzung zu vereinen. Wichtigste Prämisse war die Schaffung einer behaglichen Wohnatmosphäre, eines Rückzugsortes mit einer guten Verbindung zu den angrenzten Grünflächen. Das Hauptgebäude schließt direkt an den geräumigen Innenhof, der als Erholungszone dienen kann, womit sich der Wohnraum nach außen erweitert. Je nach Wohnungsgröße verfügen die meisten Wohneinheiten über geräumige Terrassen, Balkone oder Eigengärten, mit direktem Blick auf den Garten. **Über der Stadt oder direkt im Grünen.** Zur optimalen Platznutzung werden Wohnungen auch im Hofgebäude errichtet, welches über einen direkten Zugang zu den großzügigen Grünflächen verfügt. Im ausgebauten Dachgeschoss mit ausgedehnter Terrassenlandschaft residiert der anspruchsvolle Bewohner in einer der zwei Penthouse Wohnungen. Helle Farben, klare Strukturen, luftige Balkone und Terrassen, abgewandt von der Straße in Richtung des grünen Innenhof sorgen für lebendiges Wohnen. Ein Ort der Ruhe und Entspannung. **Die Wohnung Top 3 befindet sich im Hofgebäude und gliedert sich wie folgt:** **EG:** - Vorraum - große Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und den Eigengarten - Schlafzimmer mit anschließenden Badezimmer mit Toilette - Toilette - Abstellraum Optional kann zu jeder Wohnung ein Tiefgaragenabstellplatz um 28.000€ erworben werden.