

JETZT WIRD ES PENTZLIG!



EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1581

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1906
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	105,25 €
USt.:	12,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Götz-Schmerschneider

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien















Objektbeschreibung

ADAM TOP 31 - DER ERSTE SEINER ART

Er ist der Erste. Der Auftakt. Die Nummer 1 in einem Altbau, der auf ganzer Linie begeistert. Und weil diese Wohnung den Anfang macht, hat sie auch einen Namen verdient: **ADAM**.

ADAM liegt im 1. Liftstock, gleich über dem Hochparterre – und lächelt Ihnen schon beim Betreten des Hauses verschmitzt entgegen. Er weiß, was er kann. Gepflegtes Äußeres, ordentliches Stiegenhaus, **Altbau mit Lift** – charmant, souverän, und doch bodenständig.

HELLES KÖPFCHEN

Der Grundriss? Raffiniert.

Die Stimmung? Hell und heimelig.

Wer durch ADAMs Türe tritt, steht im **zentralen Vorraum** – hell, freundlich, einladend. Gleich links geht's ins **separate WC** – ein kleines, aber feines Detail für alle, die Wert auf praktische Lösungen legen.

Geradeaus öffnet sich das ruhige **Schlafzimmer** – hofseitig, westlich ausgerichtet, ideal für Langschläfer:innen und Leisemenschen. Ein Platz zum Ankommen, Abschalten und einfach gut Träumen.

Direkt vom Vorraum geht's hinaus **ins zukünftige Freiluft-Refugium** – der **Balkon** wurde bereits genehmigt und wird vom Verkäufer im Zuge des Dachgeschoss-Ausbaus innerhalb der nächsten 3 Jahre **verbindlich errichtet**. Ein seltener Luxus in einem klassischen Altbau – und ein echter Gewinn an Lebensqualität!

Zurück in den Vorraum – **rechts** geht's in die **offene Küche**: Hier trifft Funktion auf Herz. Die Küche ist **zentral platziert** und schafft Verbindung: Sie öffnet sich sowohl Richtung Vorraum als auch direkt zum **Wohnzimmer**. Bissfeste Besucher dürfen gerne von den zubereiteten Köstlichkeiten naschen, bevor sie weiter gehen und es sich im Wohnzimmer, gemütlich machen.

Das Wohnzimmer ist der größte Raum in der Wohnung – hell, großzügig, gemütlich. Ein Ort für Gäste, Ruhe, das nächste Serienmarathon-Wochenende oder spontane Paella-Partys. Es ist das, was Sie daraus machen – und ADAM gibt Ihnen dafür das perfekte Setting.

Vom Küchenbereich aus betreten Sie auch das **Badezimmer** – kompakt, funktional, gut eingebunden. Alles ist da, wo es hingehört. Und alles wirkt wie aus einem Guss.

Der **Keller** ist übrigens recht **trocken, gepflegt, hell** – ein seltener Bonus in Wien und bestens geeignet für Wein, Vorräte oder alles, was aufbewahrt, aber nicht vergessen werden will.

FAKTEN

- 53,43 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Fischgrätparkettboden
- geplanter Balkonanbau - genehmigt und zugesichert - Kosten hierfür Eur 20.000,- zzgl. 20% USt
- sehr gepflegter Zustand
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

WOHNCLOUD FAZIT

ADAM ist Altbau mit Augenzwinkern.

Ideal für alle, die stilvoll wohnen wollen – ruhig, charmant und mit klarer Raumaufteilung.

Perfekt für Singles oder Paare, die ein Zuhause mit Geschichte, geplanter Zukunft (Hallo Balkon!) und bester Anbindung suchen.

Breitensee liefert das Grätzlgefühl, ADAM den Charakter.

Ein Anfang, der bleibt.

Breitensee ist dabei Ihr charmantes Zuhause mit Grätzlgefühl.

Hier kennt man den Barista beim Namen, spaziert durch die Steinhofgründe und hat trotzdem die U3 fast vor der Tür.

Ein Platz, der sich anfühlt wie Wien früher – nur mit besserer Anbindung.

Ihr WOHN CLOUD Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap