

## Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Grün-/Ruhelage



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2923**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	81,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

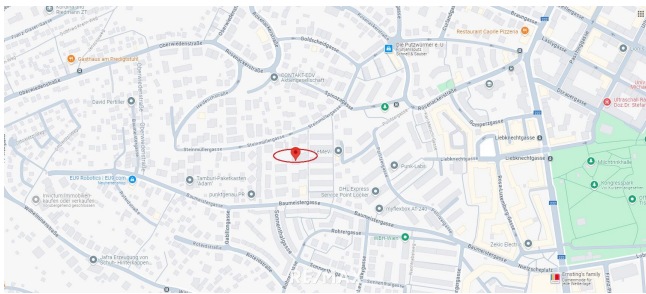


**Marie Macho**









## Objektbeschreibung

### **Wohnen mit Potenzial: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Top-Infrastruktur**

Diese optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock (OHNE Lift) eines 1991 erbauten Wohnhauses bietet mit ihren ca. 81,82 m<sup>2</sup> jede Menge Platz, um Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass alle Zimmer zentral vom Vorraum aus begehbar sind, was die Wohnung besonders flexibel und komfortabel macht.

**Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/53r89/de> Top Features:**

• Ca. 5 m<sup>2</sup> großer Südbalkon • Großzügiges Wohnzimmer (ca. 26,81 m<sup>2</sup>) mit Südausrichtung • Bad mit Badewanne, Dusche, Bidet und Waschmaschinenanschluss • Alle Zimmer zentral begehbar • Möglichkeit zur Schaffung eines offenen Wohnküchen- und Essbereichs

**Hard Facts:** • 3 Zimmer • Kellerabteil (ca. 4,36 m<sup>2</sup>) • Gasetagenheizung • Tiefgaragenplatz 25.000€ Das großzügige, ca. 26,81 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und bildet mit seinem Zugang zum ca. 5 m<sup>2</sup> großen Südbalkon den perfekten Ort, um den Tag ausklingen zu lassen oder sonnige Stunden zu genießen. Die nach Süden ausgerichtete Ausrichtung sorgt für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Die Küche ist vollständig möbliert und verfügt über einen kleinen Essbereich. Die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer lässt sich leicht entfernen, um einen offenen Wohnküchen- und Essbereich zu schaffen – ideal für

gesellige Abende oder eine moderne, großzügige Raumgestaltung. Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und bietet neben einer Badewanne ein Bidet und auch eine separate Dusche – perfekt für entspannende Momente. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

**Lage und Infrastruktur:** Die Umgebung dieser Wohnung bietet eine gute Infrastruktur: Supermärkte wie Interspar, Hofer und Lidl, sowie Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Erholung im Grünen bieten sich der Kongresspark und das Kongressbad an, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** • Buslinien 44B, 46A und 46B • Straßenbahnlinien 2 und 10 • Der Bahnhof Wien Hernals mit Anbindung an die S-Bahn-Linie S25 und die Straßenbahnlinie 43 ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Diese Wohnung bietet nicht nur eine perfekte Ausgangslage für Ihre täglichen Bedürfnisse, sondern auch jede Menge Potenzial, um Ihr persönliches Traumzu Hause zu gestalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Doppelmaklertätigkeit: Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Haben Sie schon eine Finanzierung?** Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können! Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Hei10 zw 9.9

är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaD  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 1.8  
kto 9  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaD  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: