

## **Digitales Angebotsverfahren: 4 Zimmer-Wohnung mit Loggia, 95 m<sup>2</sup>, Grünruhelage!**



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2934**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

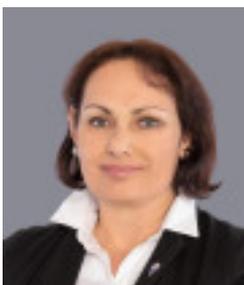
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Wohnfläche:</b>	95,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 225,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,68
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



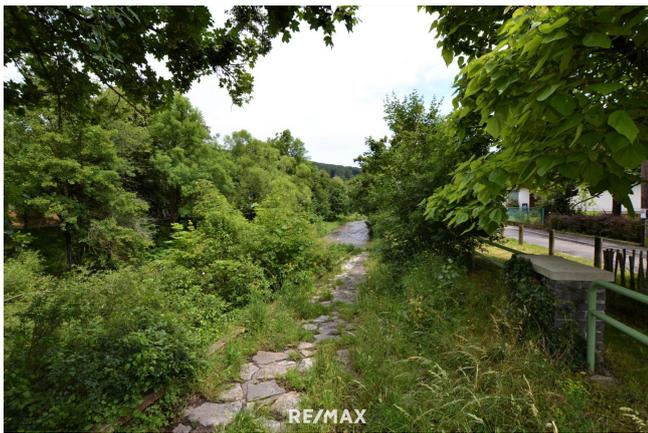
**Mag. Ursula Hensel**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien



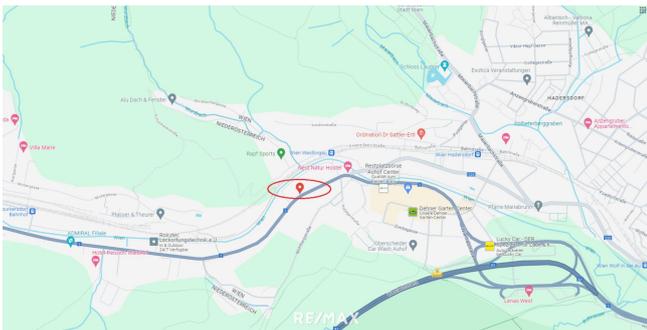








RE/MAX  **RE/MAX**  
Emotion



## Objektbeschreibung

**Diese Immobilie wird über das digitale Angebotsverfahren DAVE verkauft – dies ist fairste Form der Preisfindung bei Immobilien. Der Preis von € 299.000,- versteht sich als Startpreis im DAVE und kann sich im Lauf des DAVE noch verändern. Vorbehaltlich Annahme durch den Verkäufer! -> [Näheres dazu!](#)** Die ca. 95 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im Hochparterre einer kleinen, 1970 errichteten Wohnhausanlage am westlichen Stadtrand von Wien. Sie eignet sich ideal für Familien mit ein oder zwei Kindern und ist aufgrund der freien Mietzinsbildung auch für Anleger interessant. **Nützen Sie die Möglichkeit und betrachten Sie die Wohnung bei einer 360 Grad Tour: [Link!](#)** Die nach N/W und S/O ausgerichtete Wohnung besticht durch ihre Ruhelage, direkt am idyllischen Wienfluss. Sie verfügt über 4, vom zentralen Vorraum getrennt begehbare Zimmer, Küche, Bad sowie ein extra WC. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Loggia mit ca. 7,8 m<sup>2</sup>. **Top Features** - guter Grundriss - Loggia - PKW-Stellplatz - Ruhelage am Fluss - sehr gute Infrastruktur (Auhof Center) - gute Verkehrsanbindung (mit Öffis und Auto) **Hard Facts** - ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 4 Zimmer - Einbauküche mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Gasherd, Backrohr und Waschmaschine - Bad mit Dusche - WC extra - Heizung: Zentralheizung - PKW-Abstellplatz - 2 große Kellerabteile Die Wohnung ist sanierungsbedürftig: Böden, Wände, Bad- und WC sowie die Elektrik müssen erneuert beziehungsweise renoviert werden. Auch die Küche ist schon ein älteres Modell aber noch funktionsfähig. **Lage** In einer kleinen Wohnhausanlage an der Grenze von Wien zu Purkersdorf gelegen und über eine Zubringerstraße erreichbar. Ruhelage, da direkt am Ufer des Wienflusses. In den heißen Sommermonaten lässt es sich hier herrlich plantschen und abkühlen...! **Infrastruktur** Das nahe Einkaufszentrum „Auhof Center“ (ca. 1,2 km) bietet Geschäfte aller Art inklusive Post, Putzerei, Apotheke sowie ein Kino, ein Fitnesscenter, viele Gastronomiebetriebe und ein Ärztezentrum. Auch das Stadtzentrum von Purkersdorf mit vielen Geschäften und Lokalen ist mit dem Auto in ca. 5 Minuten erreichbar (ca. 2 km). **Verkehr** Öffentliche Anbindung durch Schnellbahnen und die Regionalbahn der Westbahnstrecke, die Haltestelle Weidlingau ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In Richtung Wien bietet die Haltestelle im Bahnhof „Hütteldorf“ Anschluss zur U4 und S1, am Westbahnhof haben Sie Umstiegsmöglichkeiten in die U3 sowie in verschiedene Straßenbahn und Buslinien. Die Buslinie 451 führt stadteinwärts zum Bahnhof Hütteldorf, stadtauswärts über Purkersdorf und Gablitz bis Sighartskirchen. Für Autofahrer ist die Lage an der Bundesstraße 1 und die Nähe zur Westauffahrt der A-1 sehr verkehrsgünstig. **Fazit:** Der Standort unmittelbar am Stadtrand von Wien besticht durch seinen hohen Freizeitwert in Kombination mit guter öffentlicher Anbindung und ausgezeichneter Infrastruktur. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie mich – bitte schriftlich – für einen Besichtigungstermin! Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter 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 unverbindlich einen Kontakt zu einem unabhängigen 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 erzielen können! **Nebenkosten** 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Kosten Rechtsanwalt/Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. USt., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei22  
zw 5.2  
är kW  
me h/  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaF  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 3.6  
kto 8  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaF  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg

iee  
ffizi  
en  
z: