

## Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia: Top Lage & Preis-Leistung!



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2946**

**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. 1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	101,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,53
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



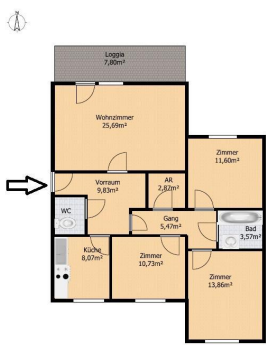
**Marie Macho**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407



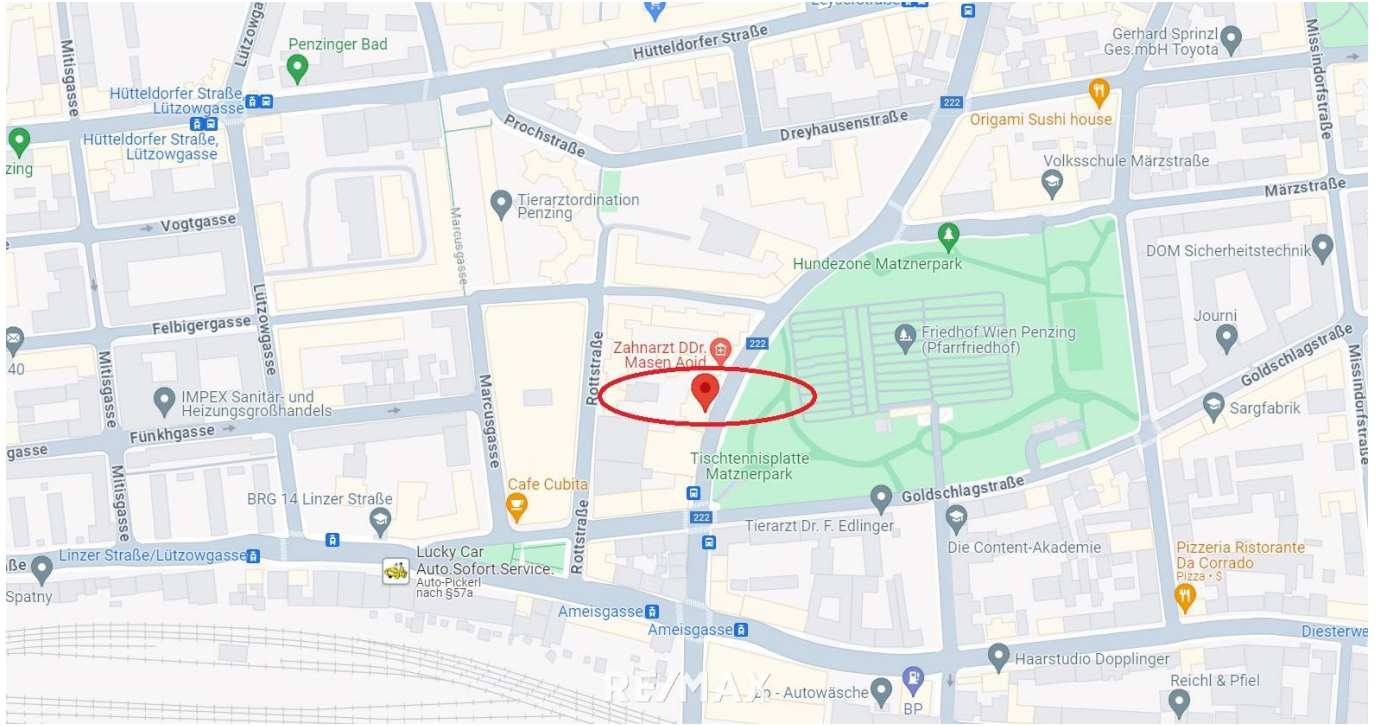






RE/MAX





## Objektbeschreibung

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia - Rundumblick ins Grüne Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/jk06d/de> Top Features:** • Perfekter Grundriss mit zentral begehbaren Zimmern • Helle Ost-/West -Ausrichtung • Sehr schöne, vollausgestattete Einbauküche • Neue Fenster mit Solar-Rollos (2023) • Elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer • Hervorragende Infrastruktur und öffentliche Anbindung **Hard Facts:** • Ca. 101,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 4 Zimmer • Bad mit Badewanne, WC separat • Kellerabteil • Gaszentralheizung • Beziehbar ab sofort Diese zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage, die von einem liebevoll begrünten Innenbereich umgeben ist. Die Wohnung ist nach Osten und Westen ausgerichtet und punktet mit einer optimalen Raumaufteilung, die speziell für Familien oder Paare ideal ist – ob Home-Office, Kinderzimmer oder Gästezimmer, hier gibt es für jede Lebensphase die passende Lösung. Der Wohnbereich lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet Zugang zu einer Loggia mit Blick ins Grüne. Zwei Zimmer, sowie die Küche bieten zudem einen Ausblick auf den Matznerpark – ein zusätzliches Plus, das den Raum mit Natur verbindet. Die anderen Zimmer sind auf den begrünten Innenbereich ausgerichtet. **Aufteilung:** Die Wohnung bietet darüber hinaus einen zentralen Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne und elektrischer Fußbodenheizung, ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss und 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für ein Doppelbett und weitere Möbel bieten. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn-, sowie einen Essbereich. Es hat direkten Zugang zur Loggia, die absolut ruhig in den grünen Innenbereich ausgerichtet ist. Die Küche befindet sich in einem top Zustand und ist vollausgestattet. Sie ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend, mit modernen Geräten wie einer Kühl-/Gefrierkombination, einem Geschirrspüler, einem 4-Platten E-Herd und einem Backofen. **Ausstattung:** Die Fenster der Wohnung wurden 2023 komplett erneuert und sind mit netzunabhängigen Solar-Rollos ausgestattet. Zudem verfügen alle Zimmer über eine LAN-Steckdose. **Lage und Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage, die von einem liebevoll begrünten Innenhof umgeben ist. Der Matznerpark liegt direkt gegenüber und bietet einen perfekten Ort für eine Auszeit im Grünen. In der näheren Umgebung finden sich viele Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe, wie auch eine Bank- und Postfiliale und zwei Apotheken. In der Umgebung findet man mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, ein Gymnasium, sowie auch praktische Ärzte und Fachärzte. **Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar:** • Straßenbahnstation Leyserstraße (Linie 49) in ca. 3 Gehminuten • U3-Station Hütteldorferstraße und der Penzinger Bahnhof sind ebenfalls gut zu erreichen Wenn Sie auf der Suche nach einer gemütlichen Eigentumswohnung mit einem Hauch von Natur inmitten der Stadt sind, dann könnte dies Ihre ideale Wahl sein. 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:

Heizwärmebedarf: 68.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 3.53

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz

Primärenergieeffizienz: