

## **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung (4. Zimmer möglich) mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis**



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2947**

**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. 1967
<b>Wohnfläche:</b>	87,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

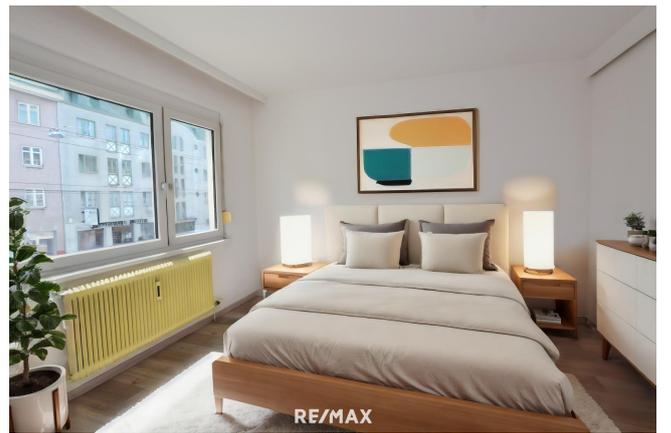
## Ihr Ansprechpartner



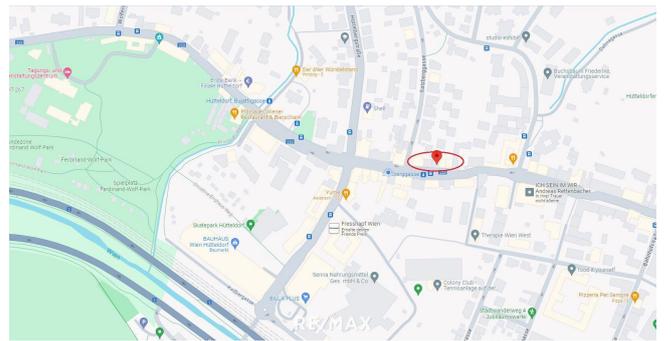
### Marie Macho

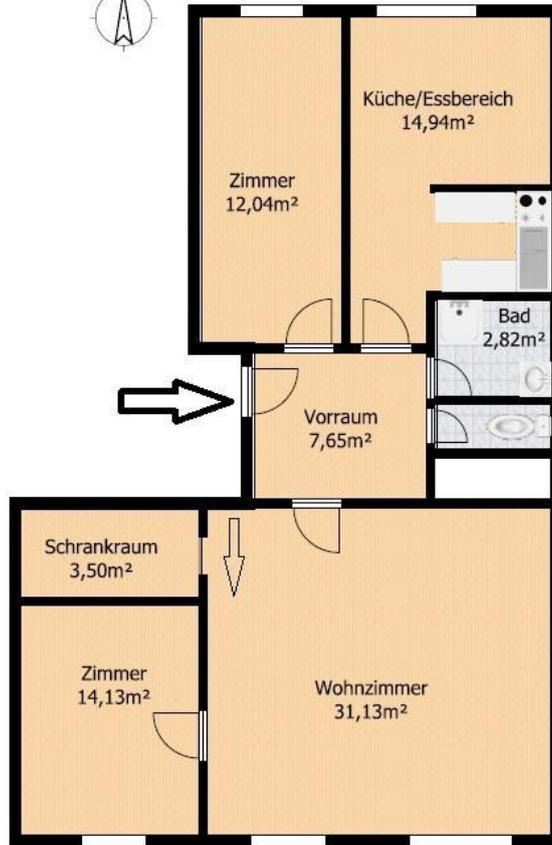
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien











RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung (mögliches 4. Zimmer) Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/w78p1/de> Top Features:** • Flexibler Grundriss: 4. Zimmer durch Wohnküchen-Lösung möglich • Wohnzimmer ca. 31 m<sup>2</sup> groß • Helle Nord-Süd-Ausrichtung • Perfekte Balance aus Stadtleben und Natur • Sehr gute Infrastruktur und Anbindung **Hard Facts:** • Wohnfläche: ca. 87,33 m<sup>2</sup> • 3 Zimmer • Badezimmer mit Dusche, WC separat • Kellerabteil • Gaszentralheizung **ACHTUNG:** Diese Immobilie wird **durch ein Digitales Angebotsverfahren (DAVE)** veräußert. Der **Preis von €240.000.- Euro** versteht sich als **Startpreis** und kann sich im Lauf des DAVE **noch verändern. Vorbehaltliche Annahme durch den Abgeber!** . Näheres zum DAVE gerne bei mir oder unter [www.remax.at/dave](http://www.remax.at/dave) Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock einer gepflegten, begrünten Wohnhausanlage bietet nicht nur viel Komfort, sondern auch Flexibilität. Besonders attraktiv: Mit wenigen Anpassungen lässt sich ein zusätzliches, viertes Zimmer schaffen – ideal für Familien, die mehr Platz benötigen, oder für Menschen, die ein Homeoffice oder Gästezimmer einrichten möchten. **Raumaufteilung und Anpassungsmöglichkeiten:** Die Wohnung umfasst: • einen Vorraum, • eine voll ausgestattete Einbauküche mit Essbereich (inkl. Kühl-/Gefrierkombination, 4-Platten-E-Herd, Backrohr und Waschmaschinenanschluss), • ein Badezimmer mit Dusche, • ein separates WC, • ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup> und • zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Doppelbetten und weitere Möbel bieten. **Die Option auf ein 4. Zimmer:** Durch Verlegung der Küchenanschlüsse in das großzügige Wohnzimmer könnte dort eine geräumige Wohnküche entstehen. Die aktuelle Küche ließe sich anschließend als zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum nutzen. Dieses neue Zimmer würde mit Blick auf den grünen Innenhof überzeugen und die Nutzbarkeit der Wohnung erheblich erweitern. So erhalten Sie maximale Flexibilität bei der Gestaltung Ihres Wohnraums. **Charme der Anlage** Die Wohnhausanlage besticht durch eine liebevoll gestaltete, begrünte Umgebung und ein gepflegtes Erscheinungsbild. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, zudem stehen ein Fahrradabstellraum und eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. **Hervorragende Infrastruktur** Die Lage lässt keine Wünsche offen: • Einkaufsoptionen wie Billa Plus, Spar, Penny, dm, Bipa, Fressnapf und Pagro befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Bank, Apotheke, Cafés und Restaurants. • In der Nähe befindet sich auch ein Ärztezentrum. • Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. • Die Straßenbahnlinie 49 liegt nur ca. 50 m entfernt, und die Buslinien 43B, 49A, 50A, 50B, 52A sowie 52B bieten eine hervorragende Anbindung. Die U4-Station Hütteldorf ist in ca. 8 Minuten mit dem Bus oder zu Fuß erreichbar. **Ihr neues Zuhause mit Potenzial** Ob als gemütliches 3-Zimmer-Domizil oder mit einem zusätzlichen vierten Zimmer: Diese Wohnung bietet Flexibilität, Komfort und eine ideale Lage im 14. Bezirk von Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern – Ihr neues Zuhause wartet! 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:

Heizwärme 117.23

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz D

wärmebedar

rf:

Faktor Gesa 1.84

ntenergieeff

fizienz:

Klasse D

Faktor Gesa

ntenergieeff

fizienz: