

**Altbauliebhaber und Anleger aufgepasst: Altbauwohnung
in Penzing mit viel Potential! (derzeit noch vermietet)**



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

Objektnummer: 3141_2904

Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leegasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Wohnfläche:	132,84 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,88 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	419.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

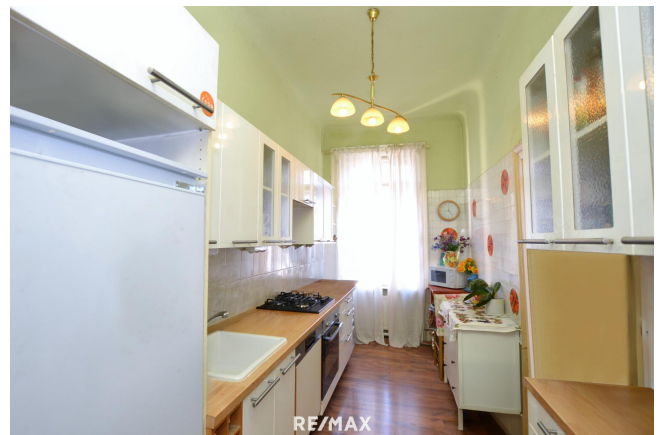
3.00 %

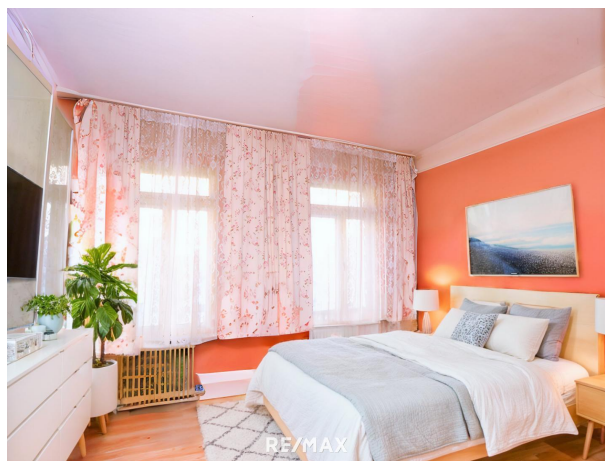
Ihr Ansprechpartner

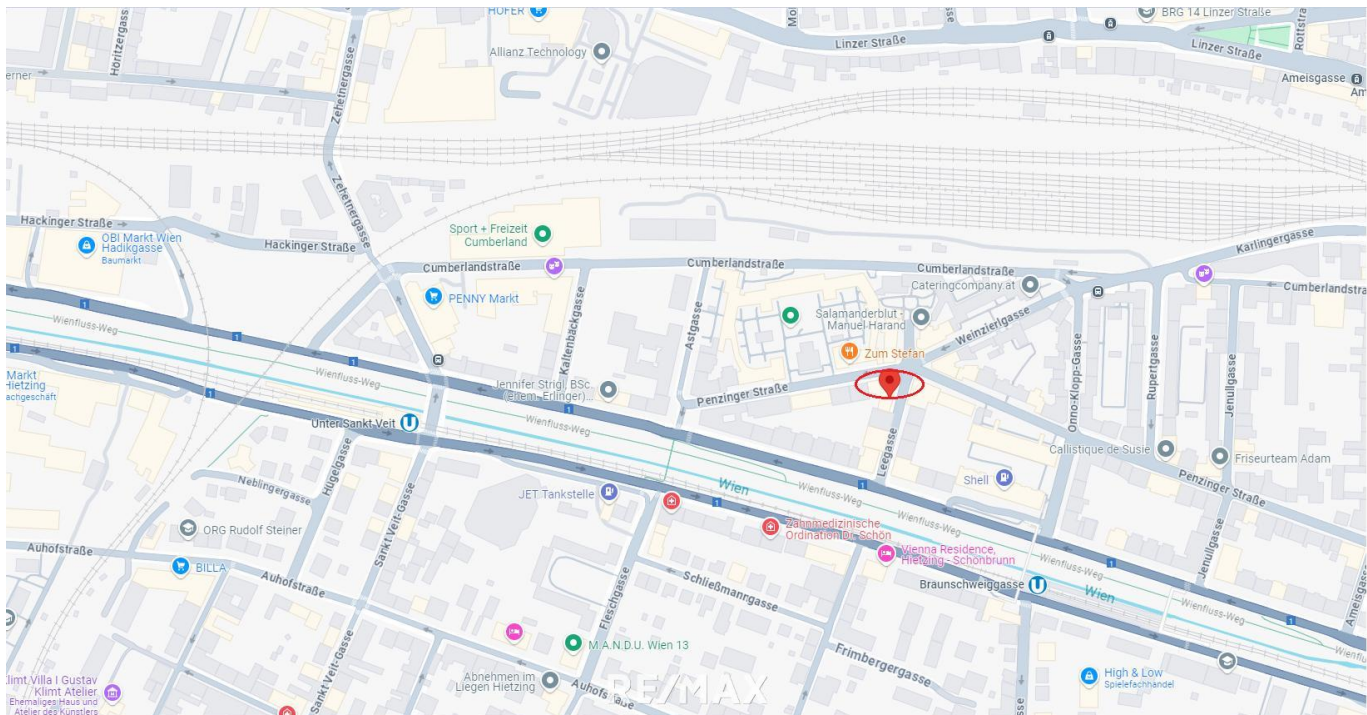


Mag. Tetiana Motorna

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







Objektbeschreibung

Eine besondere Gelegenheit für Anleger und Liebhaber von Altbauten, die derzeit noch keinen Wohnbedarf haben: Im beliebten 14. Wiener Bezirk Penzing gelangt eine großzügige 132 Quadratmeter große Altbauwohnung in ausgezeichneter Lage zum Verkauf. Sie ist derzeit unbefristet vermietet. **Fast Facts:** - Eigentumswohnung, 132 m² - 3,5 Zimmer, Vorraum, Küche Bad, WC, Kellerabteil - Altbau, 3. Stock, Lift - Gastetagenheizung - Parkettböden - Sehr gute Lage - Ausrichtung: Nord/Ost - Dzt. unbefristet vermietet - Renovierungsbedarf mit viel Potential - Zielgruppe: Anleger, Eigennutzer, die dzt. noch keinen Wohnbedarf haben In diesem, ca. im Jahr 1900 errichteten und sehr schön renovierten Gründerzeithaus bringt Sie ein nachträglich eingebauter Lift ins 3. Obergeschoss, wo Sie die helle Wohnung betreten können. Sie ist nach Norden, Osten und Südosten ausgerichtet und zeichnet sich durch das typische Altbau-Flair mit hohen Räumen und großen Kastenfenstern aus. Mit 3 Zimmern, einem Kabinett, einem großen Vorzimmer, Küche, Badezimmer und einem separaten WC auf 132 m² hat diese Wohnung viel Potential für individuelle Gestaltung im Rahmen einer umfassenden Sanierung. Die Immobilie ist derzeit unbefristet an eine ältere Dame vermietet (kein Eintrittsrecht gemäß § 12 MRG gegeben) und eignet sich deshalb als vorläufiges Anlageobjekt, das später zur Eigennutzung oder Vermietung¹⁾ verwendet werden kann. 1) Bei neuerlicher Vermietung der Wohnung kann aufgrund der Größe von mehr als 130 m² statt des niedrigeren Richtwerts ein „angemessener Mietzins“ eingehoben werden. **Renovierungsbedarf:** Die gesamte Wohnung hat Renovierungsbedarf (Elektroinstallation, Heizung, Fenster, Wände und tw. die Böden). Dies ist zugleich eine große Chance für die individuelle Neugestaltung nach Ihrem Geschmack und Ihren Bedürfnissen. So lässt sich z.B. durch einen Umbau in Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche aus dem Kabinett ein 4. vollwertiges Zimmer gewinnen. Der typische Altbaucharakter kann durch eine moderne Renovierung optimal hervorgehoben werden, was der Wohnung viel Charme und Wohnqualität verleihen wird. **Lage:** Lage und Infrastruktur der Wohnung sind ausgezeichnet: Nahe des Wientals im Herzen des 14. Bezirks gelegen, finden Sie in der Umgebung Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und wichtige Nahversorger sowie Restaurants, Kindergärten, Schulen und Ärzte. Ein nahegelegener Fußsteg bzw. die Baumgartenbrücke führen Sie über Wienfluss und U-Bahn in den 13. Bezirk, wo Sie ebenfalls viele Geschäfte und Dienstleister finden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Nach 150 m Fußweg gelangen Sie bereits zur U4 Station Braunschweiggasse und somit in weiteren 15 Minuten in die Innenstadt. Für Radfahrer befindet sich der Wientalradweg praktisch vor der Haustüre. Grünflächen wie der Schlosspark Schönbrunn, der Rote Berg oder der Lainzer Tiergarten sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeitwert. **Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Altbauwohnung mit Potenzial in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu erwerben! 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: Heizwärmebedarf: 60.0 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: C