

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – Oberbaumgarten



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

Objektnummer: 3141_2949

Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgartenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	ca. 1971
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	67,61 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	295.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Tetiana Motorna

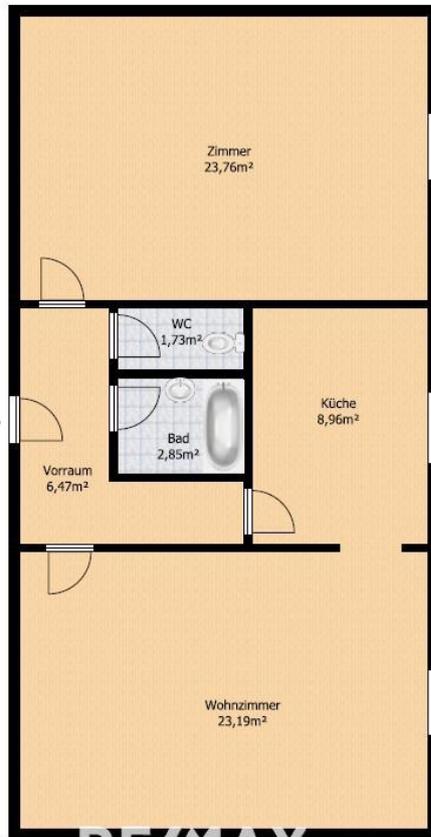
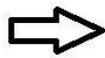
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing



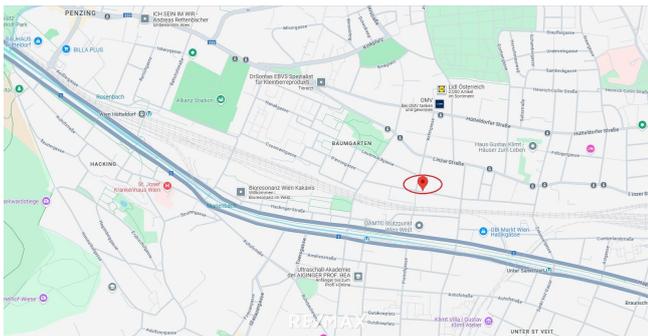








RE/MAX



Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – Oberbaumgarten In einem Wohnhaus aus dem Jahr 1971 in einer ruhigen Seitenstraße gelegen, steht diese praktisch geschnittene Zwei-Zimmerwohnung zum Verkauf. Das Wohnhaus besteht aus 3 Stiegen, wobei die verkaufsgegenständliche Wohnung im ersten Stock des vierstöckigen Gebäudes gelegen ist, westlich ausgerichtet und somit sehr hell. Ein zentraler Vorraum erschließt ein geräumiges Wohnzimmer mit Durchgang zu der Küche. Die alte Küche wurde bereits entfernt, somit bietet sich genug Platz zur Verwirklichung Ihrer Traumküche. Das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC sind ebenfalls zentral vom Vorzimmer erschlossen. Das zweite Zimmer, bestens als Schlafzimmer geeignet, bietet viel Platz für ein Doppelbett und einen Einbauschränk. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Fahrradabstellraum und ein zur Wohnung gehöriges ca. 2m² großes Kellerabteil. Des Weiteren steht den Eigentümern eine große Waschküche zur Verfügung. **Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage ist der Wohnung zugeordnet, der Kaufpreis dafür beträgt zusätzlich €25.000. Die Wohnung wird nur mit Stellplatz verkauft.** Das Gebäude ist bereits thermisch saniert worden, ebenfalls die Steigleitungen im Haus. Die Wohnung verfügt über 3-fach verglaste Fenster in Holz/Alu Verarbeitung, die optimale Isolierung und Lärmschutz bieten. Die Wohnung eignet sich somit perfekt für Singles oder Pärchen zur Eigennutzung oder zur Anlage für die Vermietung. Die Wohnung unterliegt dem Vollanwendungsbereich des MRG, jedoch mit freier Mietzinsvereinbarung. **Lage** Oberbaumgarten, ein Ort mit hoher Lebensqualität, bietet einerseits Ruhe und Natur, andererseits befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs: Penny, Lidl, Hofer, Apotheke, Bank, Trafik, Bäckereien sowie auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Das Einkaufszentrum Auhof-Center ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut, fußläufig erreichen Sie die U4 Station Ober St. Veit sowie die Straßenbahnlinien 49 und 52 mit schneller Anbindung ins Stadtzentrum. Der Bahnhof Hütteldorf ist ebenfalls in Kürze erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie sehr schnell die Autobahn A1 Richtung Westen. Der Casino Park ist in nur ein paar Minuten entfernt. Der nahe gelegene Wienflussweg bietet mit seinen 7 km Länge und der Anknüpfung an wichtige Verkehrsknotenpunkte und Radwege einen ausgezeichneten Ausgangspunkt für sportliche Betätigung oder entspannte Spaziergänge. Der Wientalradweg bietet eine gute und sichere Möglichkeit mit dem Rad Richtung Stadtzentrum zu fahren. **Top Features:** • Helle und großzügige Raumaufteilung • Westliche Ausrichtung • Thermisch saniertes Gebäude & modernisierte Elektroleitungen • Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Radwege sowie die Westautobahn **Hard Facts:** - ca. 67 m² Wohnfläche - zwei Zimmer jedes ca. 23m² - Bad mit Badewanne - Separates WC - Teppichböden - Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast - Kellerabteil - Garagenplatz (zusätzlich €25.000.-) 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:

Heiz 28.9

wärm kWh/(

ebed m²a)

arf:

Klass B

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 1.04

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz:

Klass C

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

: