

## Charmante Altbauwohnung mit modernem Komfort – 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2952**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grinzinger Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1913
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	319.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

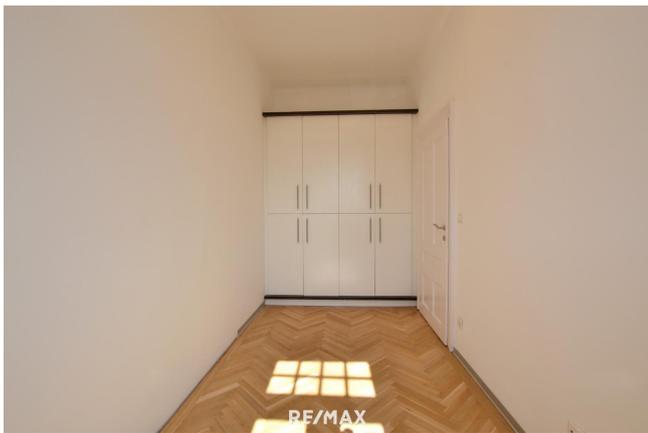


**Marie Macho**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407



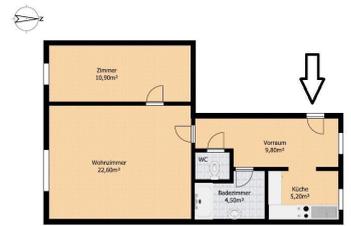




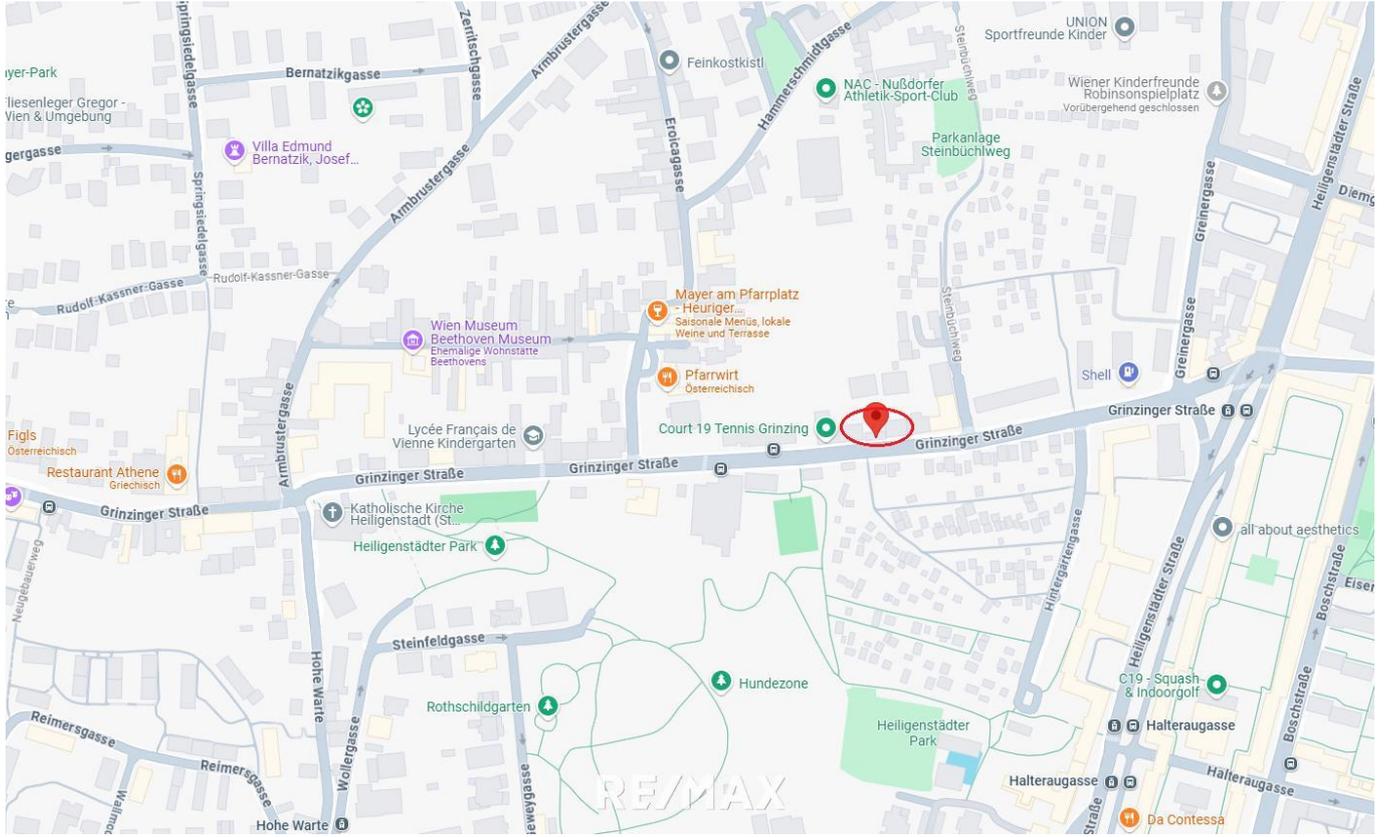








RE/MAX



## Objektbeschreibung

### **Charmante Altbauwohnung mit modernem Komfort – 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick**

**Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/5n8o7/de> Top Features:** • wunderschöner Altbauflair mit großen Fenstern und Parkettboden • modernes Bad mit Walk-In Dusche • komplett ausgestattete Küche • helle Zimmer mit Grünblick • sehr gute Infrastruktur **Hard Facts:** • 2 Zimmer • ca. 52,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche • sehr guter Zustand • Kellerabteil • Gasetagenheizung Diese wunderschöne 2- Zimmerwohnung vereint stilvollen Altbauflair mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (kein Lift) ist Nord-/Südseitig ausgerichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 52,45 m<sup>2</sup> und liegt in einer sehr gefragten Gegend von Döbling. Alle Zimmer sind mit einem hochwertigen Fischgrät-Parkettboden ausgestattet. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und gewähren einen wunderbaren Blick ins Grüne. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten im Innenhof – eine kleine grüne Oase, die den perfekten Rückzugsort vom Stadtleben bietet. Die Küche ist vollausgestattet mit E-Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, einer Kühl-Gefrierkombination, einer Mikrowelle sowie einer Waschmaschine. Das moderne Badezimmer überzeugt mit geschmackvoller Optik und moderner Walk-In Dusche, Waschtisch und Handtuchrockner. Des Weiteren gibt es noch ein separates WC. Diese charmante Wohnung vereint klassisches Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter suchen. **Lage und Infrastruktur:** Die Umgebung dieser Wohnung bietet eine sehr gute Infrastruktur: Supermärkte wie Interspar, Hofer und Billa, sowie eine Apotheke, Drogeriemarkt und mehrere Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe ebenso das beliebte Einkaufszentrum Q19. . Für Erholung im Grünen bieten sich mehrere Parks an. Es gibt auch eine Hundezone, einen Tennisplatz und Sportklub. **Öffentliche Verkehrsanbindung:** • Buslinien 38A, 5B • Straßenbahnlinien D, 37 • Die U4 Station Heiligenstadt ist in ca.9 Minuten mit dem Bus oder in ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme! 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 135.33  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz D  
wärmebeda  
rf:  
Faktor Gesa2.03

mtenergieef  
fizienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieef  
fizienz: