

# Ihr grünes Zuhause mit Wintergarten & Garten – Ruhe und Natur genießen!



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2873**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	ca. 1907
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	51,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	22,00 m <sup>2</sup>
Keller:	1,97 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,51
Kaufpreis:	125.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

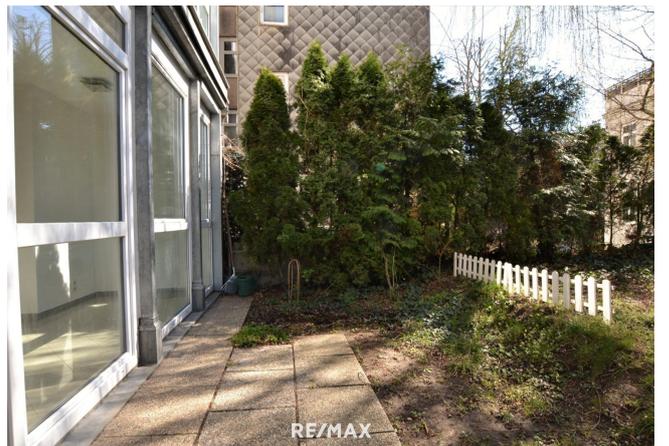
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

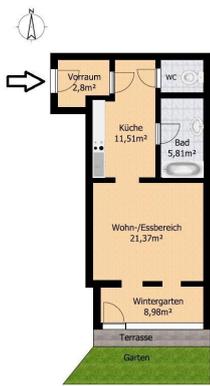


**Mag. Tetiana Motorna**









RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Ihr grünes Zuhause mit Wintergarten & Garten – Ruhe und Natur genießen!** Sie suchen eine Wohnung, die Ihnen das Gefühl von Freiheit und Natur vermittelt? Dann haben wir das perfekte Angebot für Sie! Das Highlight dieser charmanten 1-Zimmer-Wohnung ist der großzügige Wintergarten und der wunderschöne eigene Garten, die zum Entspannen, Verweilen oder zu gemütlichen Abenden im Freien einladen. Perfekt, um den Tag in der Sonne ausklingen zu lassen und sich von der Hektik des Alltags zu erholen. Perfekt für Singles oder als Startwohnung. Die Wohnung mit südseitiger Terrasse und Garten befindet sich in einem 1907 errichteten Wohnhaus in zentraler Lage von Penzing. **Raumaufteilung & Ausstattung:** Diese ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine freundliche Atmosphäre. Beim Betreten gelangt man in eine Vorzimmer und in einen weiteren Raum der mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus führt der Weg in den hellen Wohnbereich, der mit seinen ca. 21 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein besonderes Highlight ist der ca. 9 m<sup>2</sup> große Wintergarten, der direkt an das Wohnzimmer anschließt und zusätzlichen Wohnraum mit Blick ins Grüne bietet. Von dort aus gelangt man in den 25 m<sup>2</sup> großen, südseitig gelegenen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während das WC separat untergebracht ist. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. In der gesamten Wohnung sind Fliesenböden mit Fußbodenheizung verlegt, die nicht nur pflegeleicht und elegant sind sondern auch eine sehr angenehme Wärme abgeben. Moderne Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmedämmung. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gasetagenheizung, die individuell regulierbar ist. **ACHTUNG:** Diese Immobilie wird **durch ein Digitales Angebotsverfahren (DAVE)** veräußert. Der **Preis von 125.000.- 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) **Lage & Umgebung:** Oberbaumgarten bietet eine hohe Lebensqualität mit einer perfekten Kombination aus Ruhe & Natur sowie hervorragender Infrastruktur. • Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Penny, Lidl, Apotheke, Bank, Trafik, Bäckereien • Schulen, Kindergärten & Arztpraxen bequem erreichbar • Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinien 49 & 52 in wenigen Gehminuten mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum • Erholung & Freizeit: o Casino Park nur wenige Minuten entfernt o Hütteldorfer Bad – ganzjährige Schwimm- & Erholungsmöglichkeit o Wienflussweg (7 km Rad- & Spazierweg) mit Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte **Top Features:** ? Südseitige Terrasse & Garten – Sonne & Natur genießen ? Wintergarten – ideal für Pflanzenfreunde oder als zusätzlicher Wohnraum ? Helle & freundliche Räume ? Fußbodenheizung ? Moderne Kunststofffenster ? Gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung ? Perfekt für Singles oder Paare, die Natur & Stadtleben kombinieren möchten **Hard Facts:** • Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup> • Küche: ca. 11,5 m<sup>2</sup> • Wohnbereich: ca. 21 m<sup>2</sup> • Wintergarten: ca. 9 m<sup>2</sup> • Gartenfläche: ca. 25 m<sup>2</sup> (südseitig) • Bad & WC getrennt • Gasetagenheizung • Kellerabteil zur Nutzung **Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage!** 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 133.3

wärm kWh/(

ebed m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass D

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 2.51

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz:

Klass E

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

: