

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung in U4-Nähe mit schöner Küche und Gartennutzung**



**Objektnummer: 134**

**Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,92 €
<b>USt.:</b>	10,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Sigmund, MBA**

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 123/3  
1060 Wien

T +43 680 200 33 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





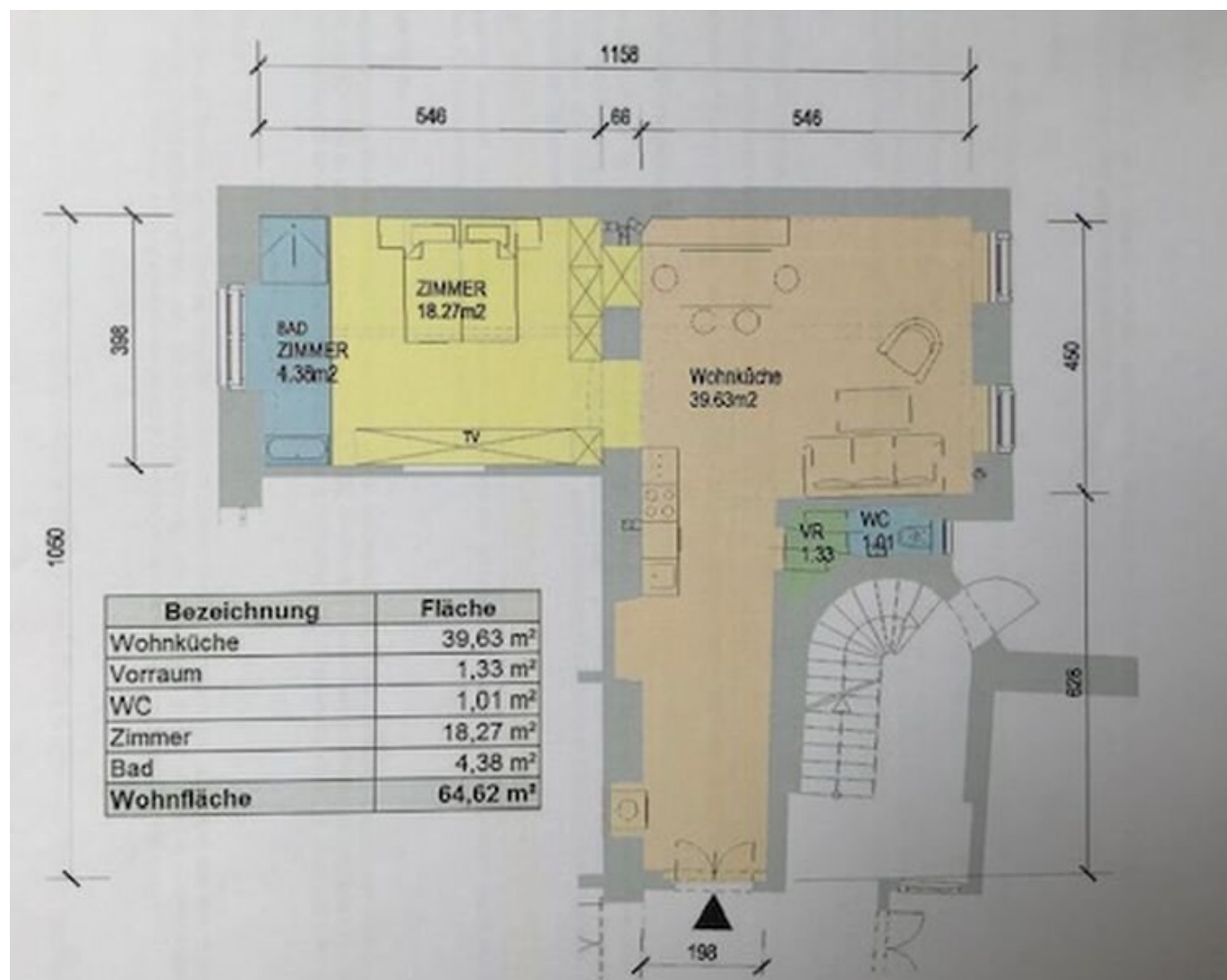














## Objektbeschreibung

Mit dieser **modernen 2-Zimmer Wohnung** können Sie Ihren Traum vom Eigentum Wirklichkeit werden lassen.

Die Wohnung wurde 2017 von einem Architekten umfassend saniert und im Zuge dessen modern und funktionell gestaltet. Das spiegelt sich wider in dem stylischen **Bad in angesagter Betonoptik** und in der Schaffung von viel **Stauraum durch wunderschöne Einbauschränke**. Außergewöhnlich sind auch die hohen Decken und Gewölbedecken, die den Räumen zusätzlichen Charm verleihen. Über den Vorraum gelangen Sie in den gemütlichen Wohn-/Essbereich. Das Schlafzimmer ist sehr geräumig und mit Bad en suite. Das Bad verfügt über eine großzügige Dusche und einen Waschbereich. Eine **Küchenzeile** mit allen Geräten ist vorhanden. Ein kleiner Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. In der Toilette gibt es ein Handwaschbecken und Fenster.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist sehr ruhig. Geheizt wird über Gasetagenheizung. In der Wohnung ist eine Fußbodenheizung, im Bad wurde ein zusätzlicher Heizkörper angebracht. Im gesamten Wohnbereich wurden schöne Eichendielen verlegt.

Fahrräder können in einem eigenen Raum abgestellt werden. Ein kleiner Gemeinschaftsgarten steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Die monatliche **BK-Vorschreibung inkl. Reparatur-Rücklage beträgt nur ca. EUR 172,-**. Der Rücklagefonds ist per Ende 2022 mit ca. EUR 47.000,- dotiert.

### **Lage, Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:**

In 2 Minuten sind Sie bei der **U4 Braunschweigasse** und auch gleich im 13. Bezirk. In die andere Richtung ist der Bahnhof Penzing in ca. 12 Minuten zu erreichen. Für Freizeitaktivitäten bietet sich der Schlosspark Schönbrunn an, den Sie auch zu Fuß in knapp 15 Min. erreichen.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Einige Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Spar und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso finden sich einige Lokale und Cafés im Umkreis.

**Lassen Sie sich dieses Angebot also nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap