

## Großzügig geschnittene, moderne 2-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 960/68391**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	67,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,83 €
<b>USt.:</b>	11,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



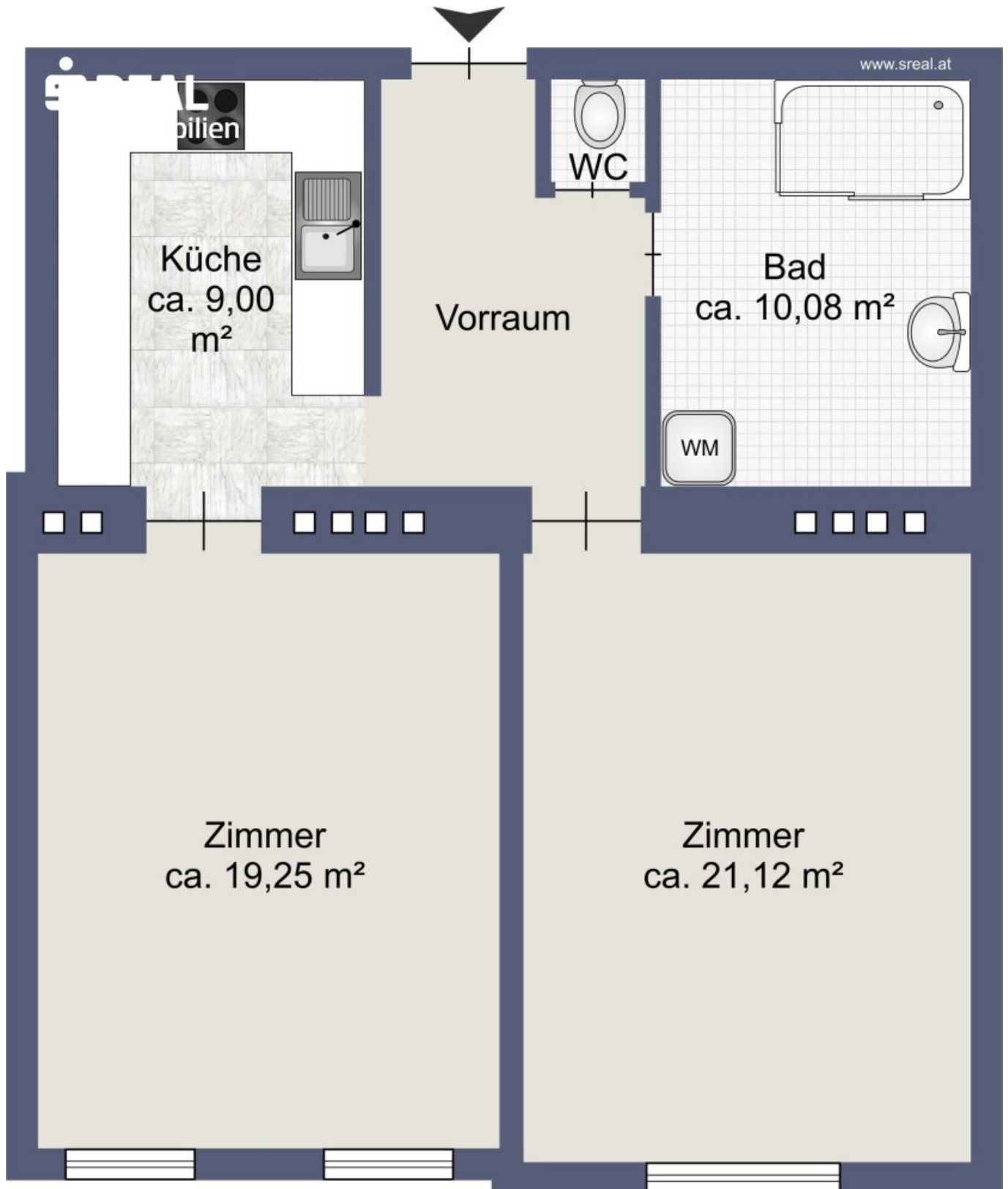
**Gabriela Mitritsch**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

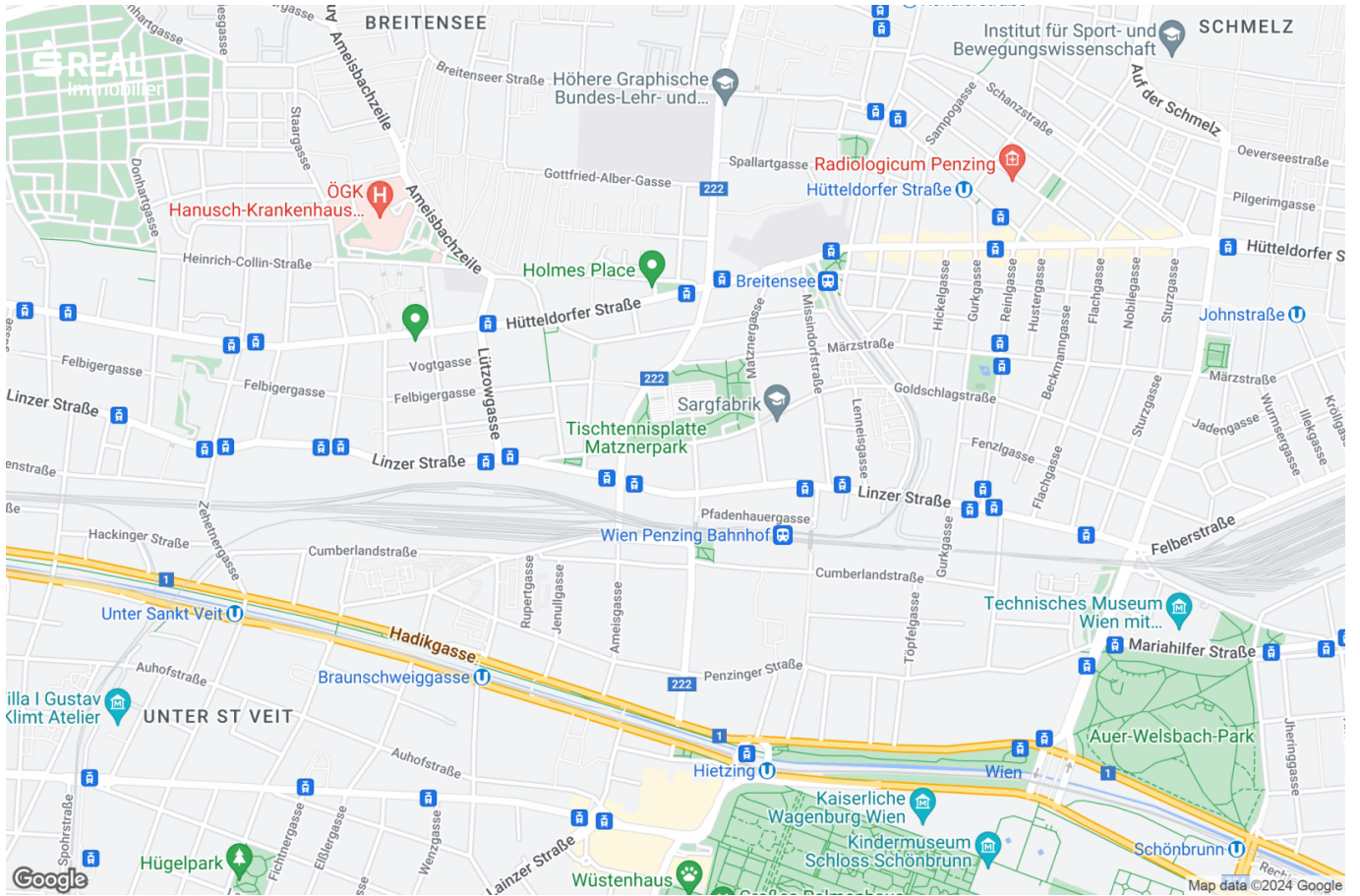








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Penzing befindet sich die ca. 1904 errichtete Wohnhausanlage.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre (wie 1. Stock) und unterteilt sich in einen geräumigen Eingangsbereich, eine voll ausgestattete, moderne Küche vom Tischler, ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, großes Badezimmer mit barrierefreier Dusche und eine separate Toilette.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 198,80 und beinhalten BK, Rücklage und MwSt. Die angesparte Rücklage beläuft sich auf € 19.941,47 per 31.12.2023. Größere Reparaturen sind in nächster Zeit nicht geplant. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Die Wohnung ist mit Kunststoffisoliertglasfenstern, Laminat- und Fliesenböden und einer Sicherheitseingangstüre ausgestattet. Ein knapp 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist ebenso vorhanden. Die Übergabe erfolgt wie auf den Bildern ersichtlich inkl. der Tischlermöbel und Einbauten.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3054244?accessKey=66b7>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Supermärkte (Billa, Hofer) sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Penzing und die Straßenbahnlinie 52 sind ein paar Schritte entfernt. In ca. 10 Gehminuten erreicht man die U4-Station Hietzing bzw. ist im weitläufigem Grünareal des Schloss Schönbrunn.

**Fragen Sie auch nach einer Finanzierung!!!**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap