

## **Modernes Wohnen mit großem sonnigen Balkon - in U-Bahn Nähe!**



Wohnzimmer und Küche

**Objektnummer: 3141\_2881**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kowalczyk**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien









RE/MAX

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 22. Bezirks von Wien! Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2011 bietet nicht nur komfortables Wohnen, sondern auch eine erstklassige Lage und eine herausragende Infrastruktur. Die ruhig in den Innenbereich des Wohnhauses ausgerichtete Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und ist somit ideal für Familien. Der großzügige Wohnbereich samt Wohnküche und Platz für Esstisch ermöglicht ein komfortables Wohnen und bietet direkten Zugang zu einem geräumigen südseitigen Balkon. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme. Über einen zentralen Flur begehbar erreichen Sie drei weitere Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Ob Kinder-, Schlaf-, Gästezimmer oder Büro – die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen, abhängig von Ihren Wohnbedürfnissen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchtrockner ausgestattet und es steht ein WC ebenfalls zur Verfügung. Ein zweites kleineres Bad mit Dusche, einem WC und einem Handwaschbecken ist ebenfalls vorhanden. Der Abstellraum bietet genügend Stauraum für Ihre Haushaltsgeräte. Die Wohnung ist in den Wohnräumen mit hochwertigem Parkettboden und in den Nassräumen mit stilvollen Fliesen ausgestattet. Ein Einlagerungsraum im Eigentum steht zur Verfügung. Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ist ebenfalls vorhanden. Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage, die direkt mit dem Aufzug erreichbar ist. Der Wohnung ist kein eigener Garagenplatz zugeordnet, jedoch besteht lt. Auskunft der Verkäufer die Möglichkeit, einen Stellplatz von einem der Nachbarn zu mieten oder zu kaufen. Die Lage im 22. Bezirk spricht für sich und kann fast als perfekt bezeichnet werden. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und in der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Zusammengefasst bietet diese Wohnung modernes Wohnen und erstklassige Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern! Ich freue mich darauf, Sie bei einer Besichtigung persönlich zu begrüßen und Ihnen diese einzigartige Immobilie näher vorzustellen. **Top Features** - Südliche Ausrichtung - Moderne Küche mit allen Geräten - Zwei Bäder - Großer Balkon - U1 Station Kagranerplatz in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar **Hard Facts** - 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 4 Zimmer - Balkon mit ca. 22 m<sup>2</sup> - Einlagerungsraum 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 zzgl. USt., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 32.58  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz B

wärmebed  
rf: