

## 2 Zimmer Wohnung, 63 m<sup>2</sup> mit Loggia – ideal für Pendler und Flughafenpersonal



Wohnzimmer, virtuell eingerichtet

**Objektnummer: 3141\_2891**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

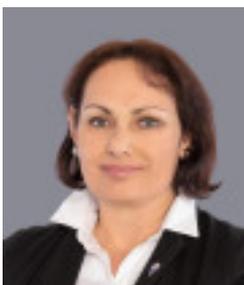
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfaxing
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	63,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



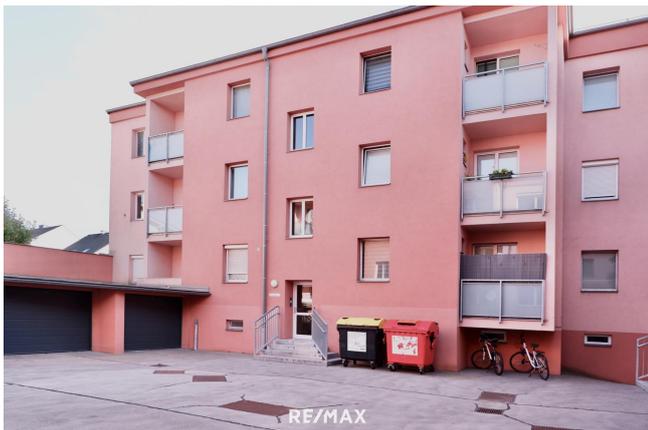
**Mag. Ursula Hensel**

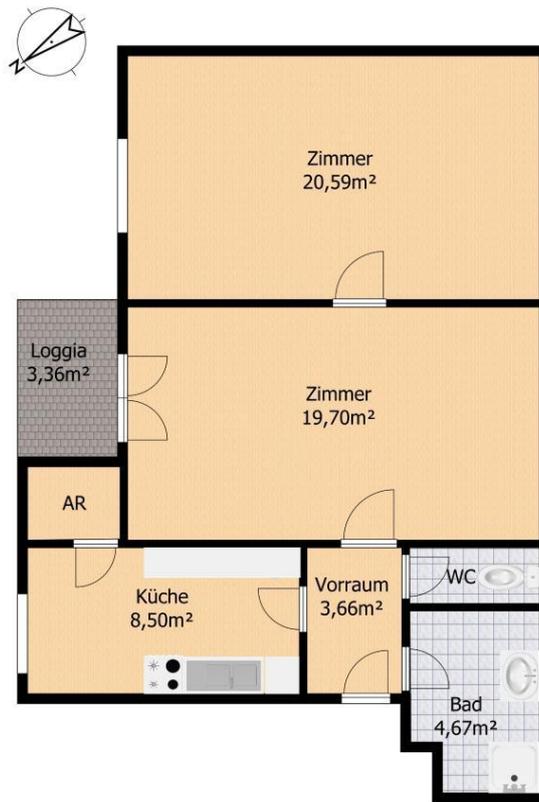
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien



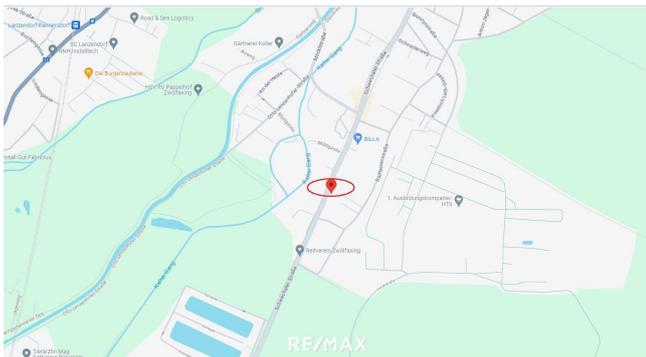








RE/MAX



## Objektbeschreibung

Südlich von Wien, in der Gemeinde Zwölfaxing, kommt eine ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Verkauf. Sie liegt im ersten Stock einer kleinen Wohnhausanlage, die ca. 1967 errichtet worden war. Die derzeit teilmöblierte Wohnung bietet Ihnen die Gelegenheit, durch eine Sanierung bzw. Renovierung auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und ansprechendes Ambiente zu schaffen. **Besichtigungsmöglichkeit am Samstag, 07.09.24 vormittags. Bitte um Voranmeldung!** Durch die günstige Raumaufteilung lässt sich die Wohnfläche ideal nutzen. Vom kleinen, zentralen Vorraum sind Küche, Bad, ein extra WC sowie das Wohnzimmer begehbar. Das geräumige, ca. 20 m<sup>2</sup> große Zimmer bietet den Zugang zur kleinen nordostseitigen Loggia, die in den ruhigen Innenhof gerichtet ist. Das gegenüberliegende Haus reflektiert am Nachmittag die Sonne, weshalb Loggia und Zimmer hell bzw. lichtdurchflutet sind, sich aber auch bei hohen Temperaturen im Sommer nicht extrem aufheizen. Weiters führt eine Türe ins angrenzende Schlafzimmer, in dem eine begehbare Garderobe mittels eines großen Kastens vom übrigen Raum abgetrennt worden ist. Die Einbauküche ist mit funktionierenden Einbaugeräten (Ceran-Kochfeld, E-Backrohr, Geschirrspüler und Mikrowelle) noch in gutem Zustand. Auch für einen kleinen Essplatz besteht Platz. Praktischen Stauraum bietet der angeschlossene Abstellraum. Das Badezimmer ist hell verfliest und mit Eckdusche, Waschbecken und Waschmaschine ausgestattet. Nebenan befindet sich ein separates WC. Ein zur Wohnung gehöriges Kellerabteil (nicht im Eigentum) sorgt für zusätzlichen Stauraum. Bevor die Wohnung bezogen werden kann, stehen einige Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten an: In den Wohnräumen war die Wohnung ursprünglich mit Klebeparkett ausgestattet worden, das vor Jahren mit Spannteppichen überklebt wurde. Auch die Tapeten sind veraltet und werden vermutlich modernen Wandfarben weichen. Im Vorzimmer und in der Küche befinden sich noch alte PVC-Böden. Ob man Küche, Bad und WC gleich in einem mit erneuert, ist sicher eine Frage des Geschmacks und Budgets. Die Elektrik in der gesamten Wohnung entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, ist aber sicherheitstechnisch in Ordnung und entspricht den behördlichen Standards. **Top Features** - Ruhelage im Innenhof - Guter Grundriss - Angenehmes Klima da ziegelmassiv gebaut - Wärmeschutzdämmung der Fassade - viel Potential für eine ansprechende gemütliche Wohnung - verkehrsgünstige Lage **Hard Facts** - Wohnfläche ca. 63 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - Bad mit Dusche - Küche mit Einbaugeräten - WC extra - Loggia - 2 bzw. 3-fach verglaste Fenster und kontrollierte Wohnraumlüftung - Gasheizung - Baujahr ca. 1967 - Wärmeschutzdämmung des Hauses **Lage** Obwohl die Wohnhausanlage in Zwölfaxing an einer Hauptstraße liegt, besteht in der Wohnung keinerlei Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr, da sie sich in einem Gebäudeteil im ruhigen Innenhof befindet. Durch 3-fach verglaste Fenster in den Wohnräumen sind diese auch vom Lärm des nahen Flughafens Schwechat geschützt. Gleichzeitig macht die Lage nahe dem Flughafen diese Wohnung für Flughafenpersonal und Airline-Mitarbeiter besonders interessant. Die gute Anbindung an den Flughafen und die Nähe zu Wien bieten darüber hinaus eine attraktive verkehrsgünstige Lage als Zweitwohnsitz für Pendler. **Infrastruktur** In der nahen Umgebung gibt es fußläufig einen Supermarkt für den täglichen Bedarf, weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man z.B. in Schwechat oder den umliegenden Gemeinden. Die

Buslinie 218 verbindet Zwölfaxing mit Schwechat und fährt weiter zum U3 Bahnhof Wien Simmering. Die Schnellbahn R 95 hält im Nachbarort Lanzendorf und verbindet Wiener Neustadt mit dem Hauptbahnhof Wien. Mit dem PKW benötigt man ca. 4 Minuten zur Anschlussstelle Rannersdorf der Wiener Außenring Schnellstraße S1, 15 Minuten zur A1 Auffahrt Wiener Neudorf und ca. 8 Minuten zur Wiener Stadtgrenze an der Simmeringer Hauptstraße. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein Standort-Exposé für Zwölfaxing zu.

**Sollte ich Ihr Interesse für diese interessante Immobilie geweckt haben, kontaktieren Sie mich bitte schriftlich für weitere Informationen und/oder eine Anmeldung zur**

**Besichtigung am 07.09.24!** Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter 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 unverbindlich einen Kontakt zu einem unabhängigen 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 erzielen können! **Nebenkosten** 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Kosten Rechtsanwalt/Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. USt., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 47.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.76

rgieeffizienz:

Klasse Faktor GesD

amtenergieeffizien

z: