

## 4-Zimmer-Oase mit Loggia in Grün-/Ruhelage: Wohnen, wo Stadtleben auf Entspannung trifft!



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_2900**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Redtenbachergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	ca. 1981
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	389.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

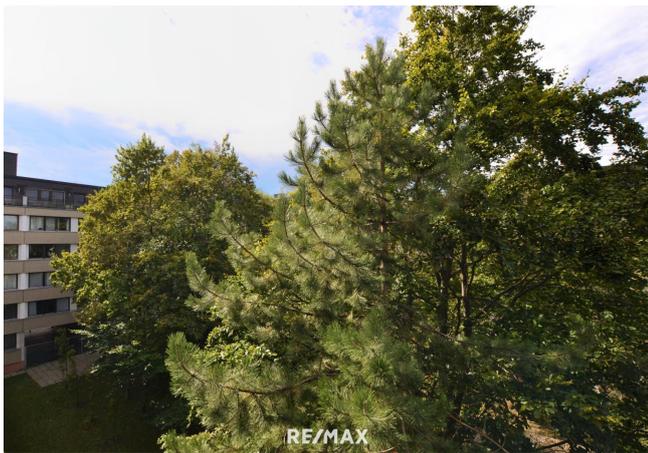
## Ihr Ansprechpartner



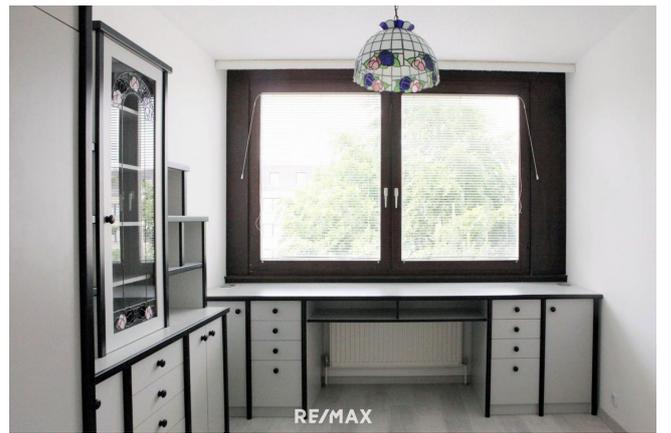
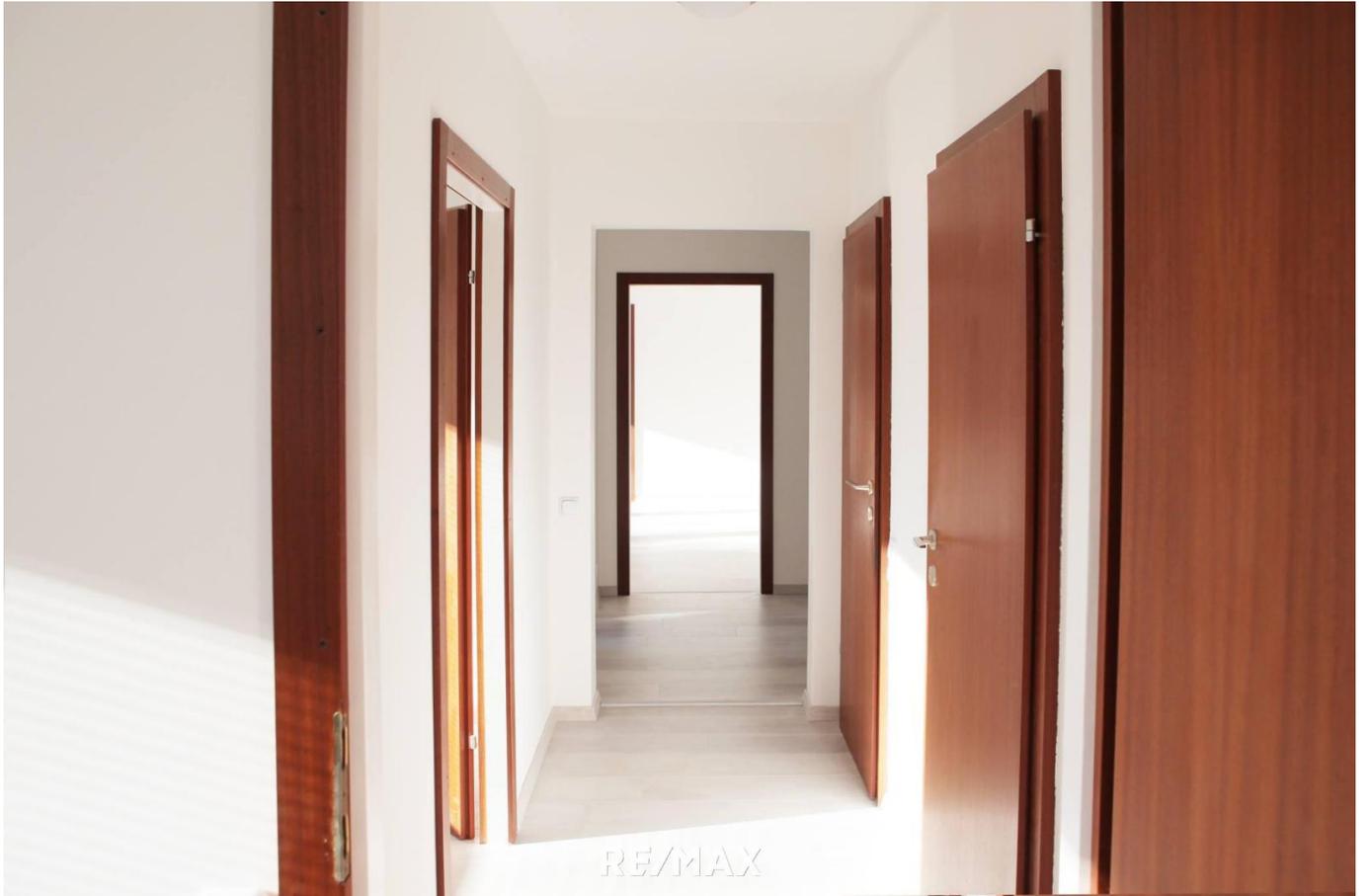
**Mag. Tetiana Motorna**

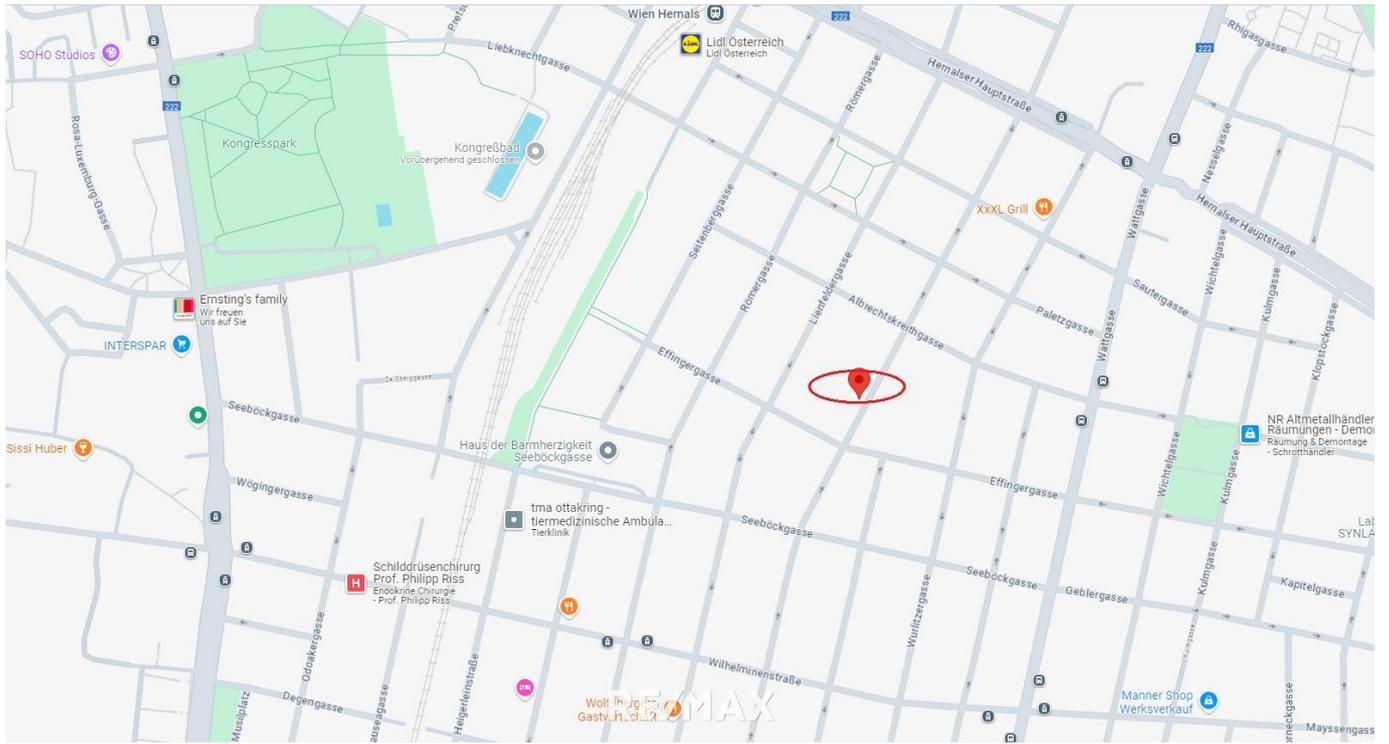
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407











RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 96 m<sup>2</sup> den idealen Rückzugsort für Familien, die sowohl ein modernes, gut durchdachtes Zuhause als auch eine hervorragende Anbindung schätzen. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines im Jahr 1981 erbauten Gebäudes und ist nach Nord/Westen zum grünen Innenhof ausgerichtet. Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das direkten Zugang zur attraktiven Loggia bietet – der perfekte Ort zum Entspannen. Ein weiteres Highlight ist der durchdachte Grundriss, der die Wohnung besonders wohnlich und funktional macht. Die voll ausgestattete Küche mit Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen Essbereich bietet, ideal für Familienessen oder Gäste. Drei geräumige Schlafzimmer bieten genügend Platz, auch für größere Familien oder alternativ für ein Home-Office. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über einen Waschtisch, eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss, das WC ist separat begehbar. Helle, freundliche Räume und eine optimale Raumnutzung machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit einer einladenden Wohlfühlatmosphäre kombinieren möchten. Lage: Die Wohnung liegt in einer Einbahnstraße in der Nähe vom Kongresspark und in einer Umgebung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Billa Plus und Hofer, auch Apotheken, Banken, Cafés und zahlreiche Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Kongresspark, Kongressbad, Stöberpark, Else-Federn Park bieten ideale Erholungsmöglichkeiten für Ihre Freizeit. Öffentliche Verkehrsmittel: • Straßenbahnlinien 2, 9 und 43: in wenigen Minuten erreichbar • Buslinien 42A, 44A, 10A sowie Nachtlinie 43: in wenigen Minuten erreichbar • S-Bahn-Station Hernals: ca. 9 Minuten zu Fuß Zahlreiche Restaurants, Cafés sowie der Kongresspark und das Kongressbad bieten Freizeitmöglichkeiten für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge. Top Features: • Grün-/Ruhelage • Guter Grundriss • Großzügige Loggia • Helle und freundliche Zimmer • Lift • Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel • Gute Infrastruktur Hard Facts: • Ca. 95,5 m<sup>2</sup> • 4 Zimmer • Vollausgestattete Küche • Badezimmer mit Badewanne • Kellerabteil • Zentralheizung mit Gas (Vorschreibung für HZ/WW von €183,03/Monat) Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der cleveren Raumaufteilung, den hellen Räumen und der Grün-/Ruhelage. 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: Hei69.

zw 8 k  
är Wh  
me/(m  
be ²a)  
dar  
f:  
KlaC  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 1.5  
kto 8  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaC  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: