

## 4 Zimmer Wohnung im Niedrigenergiehaus + Loggia in toller Lage



Hausansicht

**Objektnummer: 960/69516**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,68 €
<b>USt.:</b>	18,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriela Mitritsch**

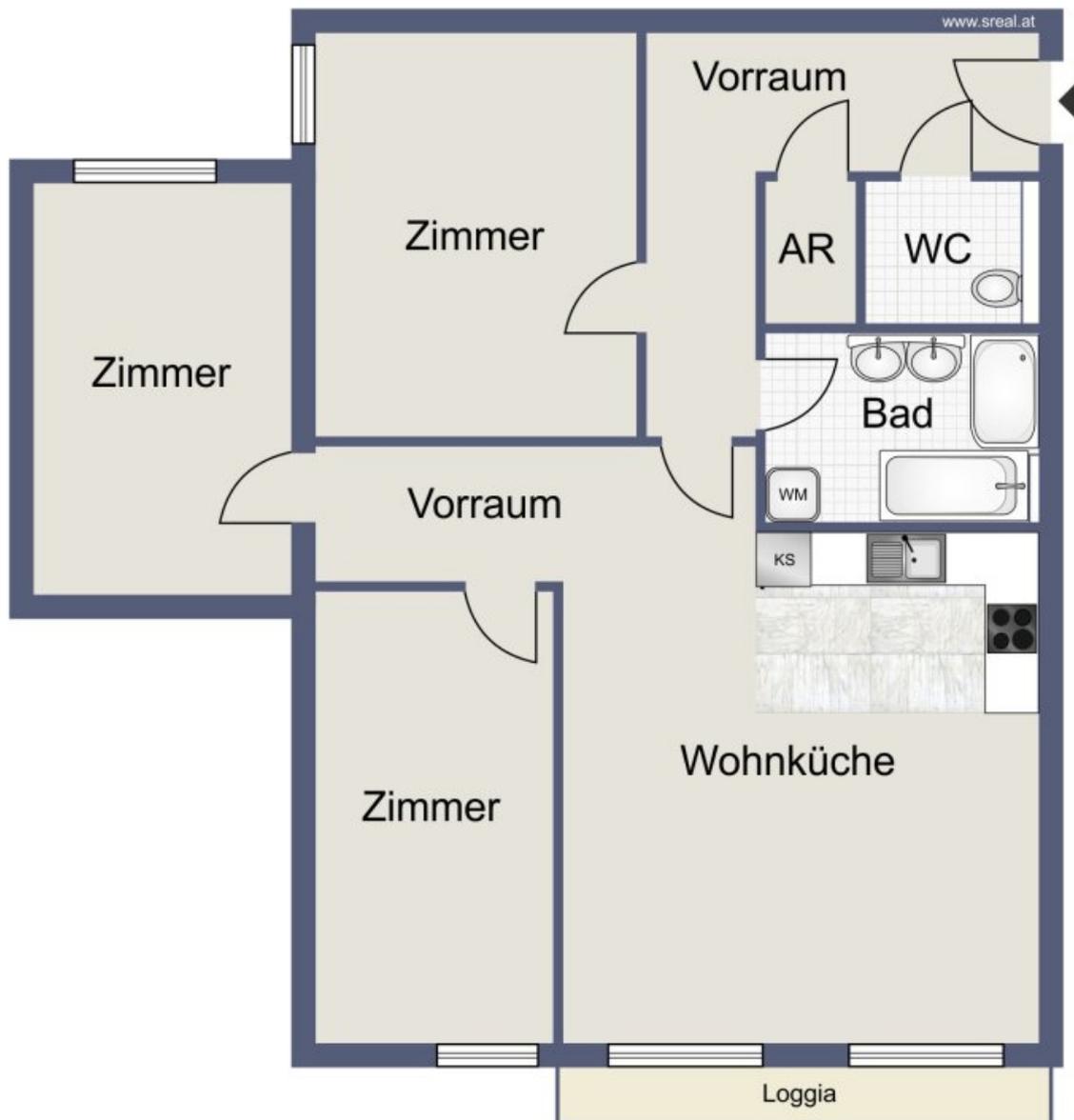
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



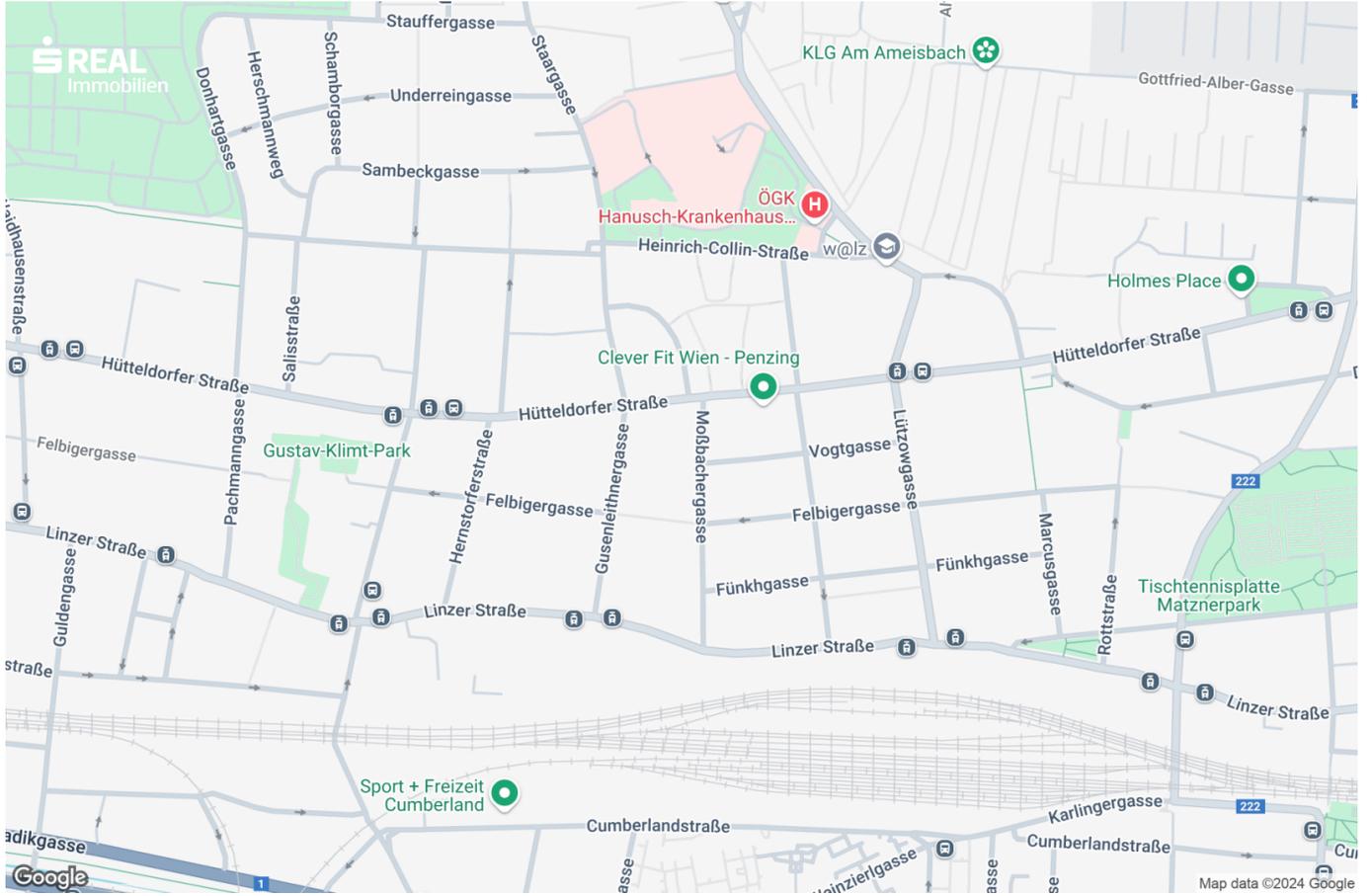








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese tolle Familienwohnung wurde erst 2020 als Erstbezug angeschafft und wird nun wegen Übersiedlung der Eigentümer schweren Herzens abgegeben.

### Die Lage:

Die Wohnhausanlage liegt im Bezirksteil Penzing in einer ruhigen Einbahnstraße umgeben von exzellenter Infrastruktur. Im Umkreis von rund 300 m findet man zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die Volksschule Felbigergasse, ein Bundesrealgymnasium und auch das Hanusch Krankenhaus. Die weitläufigen Naherholungsgebiete Steinhof, Lainzer Tiergarten und der Schlosspark Schönbrunn sind in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar. Öffentlicher Verkehr: Straßenbahnlinie 49 und 52 in 200 m Entfernung, U3 Hütteldorferstraße und U4 Hietzing, sowie S45 und S50 jeweils in ca. 1 km Entfernung.

### Die Wohnung:

95,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in zentralen Vorraum, ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Küche und Ausgang auf die ca. 2,6 m<sup>2</sup> große Südloggia, ein großes Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und französischem Fenster, zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils ca. 12 m<sup>2</sup>, Badezimmer mit Wanne, separate große Toilette wo auch die Waschmaschine und ein Handwaschbecken untergebracht ist, sowie ein praktischer Abstellraum.

Die Wohnung ist sehr gut ausgestattet z.B. mit 3-fach verglasten Isolierglasfenstern mit elektrischen Außenjalousien, in den Wohnräumen hochwertiger Laminatboden sowie Fußbodenheizung etc.

Die monatlichen Betriebskosten werden mit € 275,10 inkl. Rücklage und USt vorgeschrieben, für die Garage € 31,56 inkl. RL und USt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Im Haus gibt es einen 56 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsraum, der z. B. für Kindergeburtstage genutzt werden kann, ebenso ist ein Kinderspielplatz im Hof sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorhanden.

**Kaufpreis Wohnung: € 479.000,00**

**Kaufpreis Garagenplatz: € 20.000,00**

**GESAMTKAUFPREIS: € 499.000,00**

**Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne sind unsere wohn<sup>2</sup>-Spezialisten der Erste Bank**

**behilflich und erstellen ein unverbindliches Finanzierungsanbot - fragen Sie danach!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap