

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Toplage von Meidling mit offenem Kamin und rustikalem Flair**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3141\_2914**

**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>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	71,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

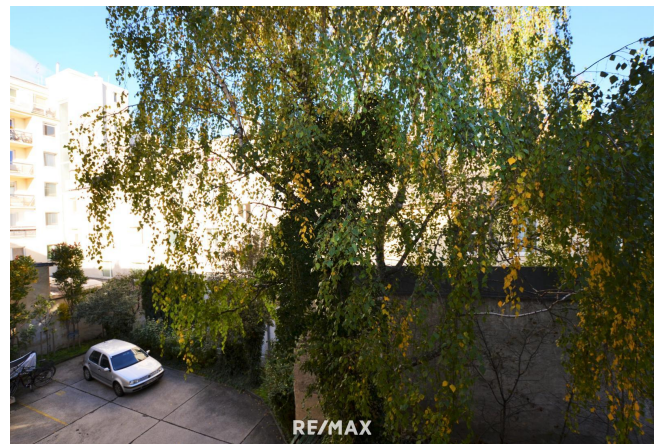
## Ihr Ansprechpartner



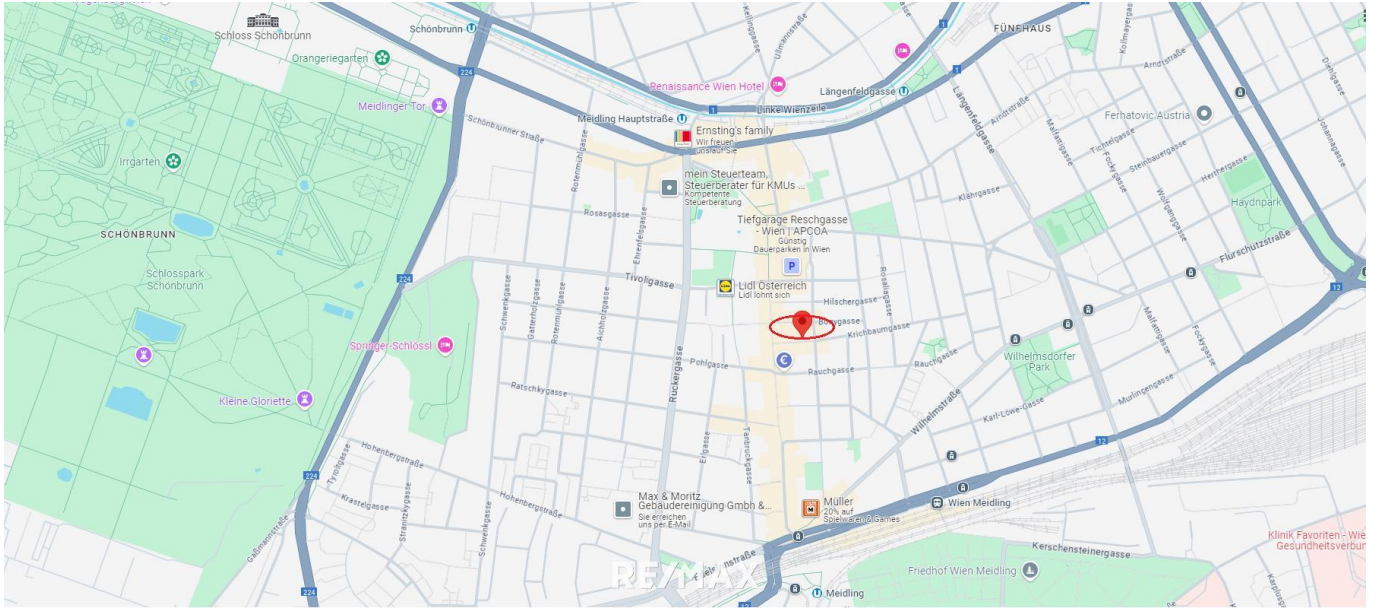
**Mag. Tetiana Motorna**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407









## Objektbeschreibung

**Rustikales Wohnen in der Stadt – 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin** Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> bietet den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine ländliche Atmosphäre in der Stadt schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung, die warmwirkenden Holzmöbel und der gemütliche Kamin schaffen ein behagliches Wohnambiente. Objektbeschreibung: Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines im Jahr 1968 erbauten Gebäudes ohne Aufzug und ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Der ländliche Stil der Wohnung wird durch natürliche Materialien und Holzelemente unterstrichen, während der offene Kamin im Wohnzimmer eine gemütliche, heimelige Atmosphäre schafft. Der Eingangsbereich bietet viel Stauraum für Garderobe und Schuhe. Von hier aus gelangen Sie in das rustikale Wohnzimmer mit offenem Kamin, das zum Entspannen einlädt. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende in gemütlichem Ambiente. Die voll ausgestattete Küche integriert sich nahtlos in den ländlichen Stil der Wohnung. Sie verfügt über alle notwendigen Geräte wie einen Gasherd, Backofen, Mikrowelle, Kombi-Kühlschrank und Geschirrspüler – ideal, um in gemütlicher Atmosphäre zu kochen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof bietet den perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte. Zusätzlich gibt es ein Kabinett, das sich als Home Office anbietet. In der Wohnung gibt es eingebaute zertifizierte Safe der Marke Putz. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das WC ist getrennt begehbar. **Besonderheiten:** Diese Wohnung überzeugt mit ihrem charmanten Landhausstil inmitten der Stadt. Warme Holzmöbel und ein offener Kamin sorgen für eine behagliche Atmosphäre, die modernes Wohnen mit rustikalem Flair vereint. **Lage:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte wie Lidl und Hofer sowie Apotheken, Banken, Schulen, Kindergärten, Bäckereien und Trafiken. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: • U-Bahn-Linien U4 (Meidling Hauptstraße) und U6 (Meidling): ca. 11 Minuten zu Fuß • Straßenbahnlinien 62 und BB: ca. 8 Minuten zu Fuß • Buslinie 9A und Nachtlinie N8: ca. 5 Minuten zu Fuß Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Schönbrunner Park, der Wilhelmsdorfer Park und das Theresienbad, ideal für sportliche Aktivitäten und entspannte Spaziergänge. **Top Features:** • Guter Grundriss-veränderbar • Ausgezeichnete Infrastruktur • Offener Kamin • Ruhige Umgebung • 3-fach verglaste Fenster (straßenseitig) • Kleine Wohnanlage mit nur 6 Parteien **Hard Facts:** • Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 3 Zimmer • Voll ausgestattete Küche (Gasherd, Backofen, Mikrowelle, Kombi-Kühlschrank, Geschirrspüler) • Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof • Kabinett als Home-Office • Badezimmer mit Badewanne • Separates WC • Gas-Etagenheizung • Kellerabteil zur Nutzung • Fahrradabstellraum Sollten Sie kein Freund des rustikalen Wohnens sein, bietet die Wohnung trotzdem viel Potential zur Verwirklichung der eigenen Wohnträume. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot, ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme. 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:

Heizwärme 133.9  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz D  
wärmebedar  
f:  
Faktor Gesa 2.19  
ntenergieef  
fizienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
ntenergieef  
fizienz: