

**Idealer Grundriss! Helle 2-Zimmer Wohnung mit Südloggia
im 2. Liftstock! Single- oder Paarwohnung!
Ausgezeichnete Infrastruktur!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/342

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,25 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	135,01 €
USt.:	18,12 €
Provisionsangabe:	

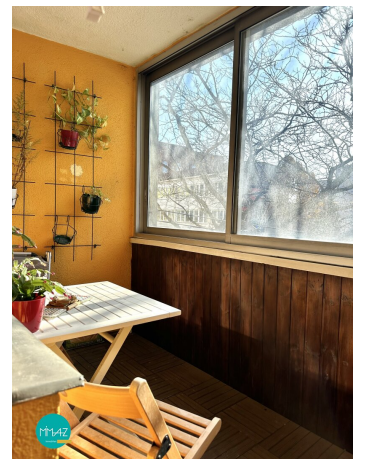
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

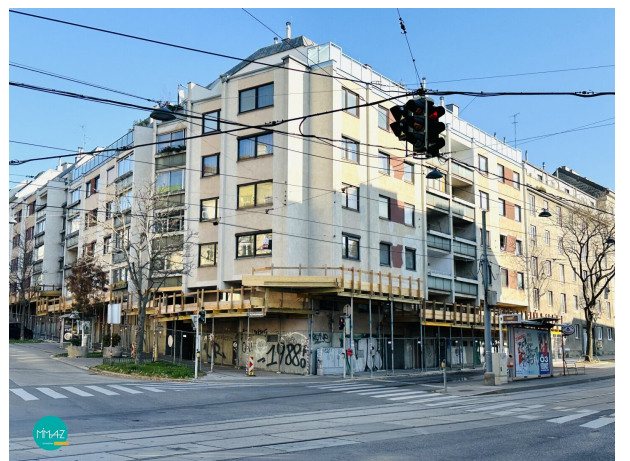


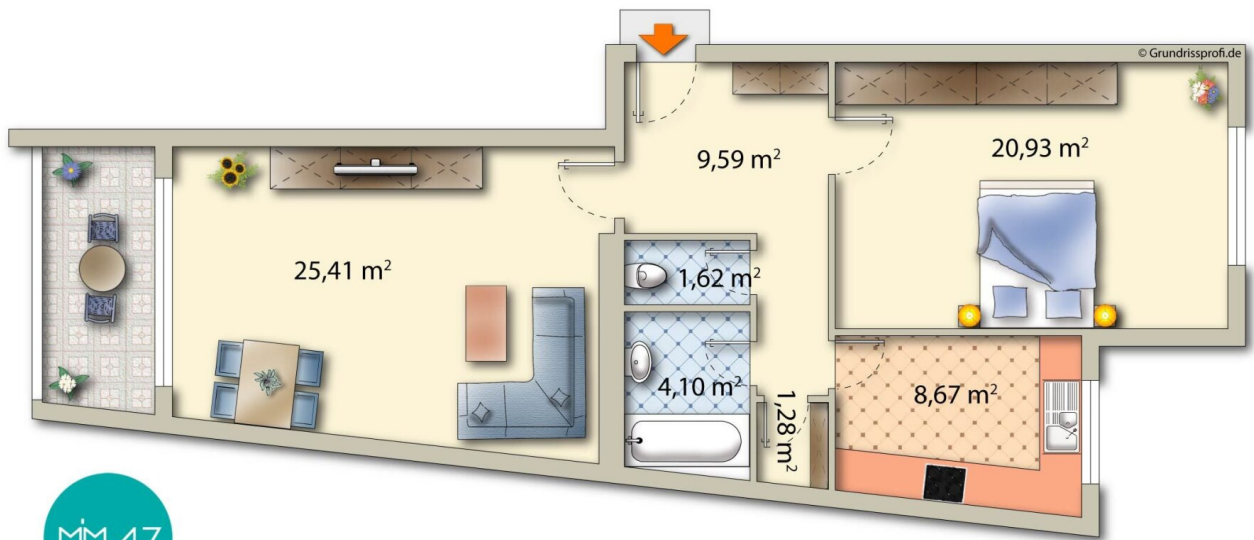
Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7









Objektbeschreibung

IM HERZEN PENZINGS • ANLAGE UND EIGENNUTZUNG | Alles ist möglich!

Im **2. Liftstock** eines **gepflegten Wohnhauses** steht diese **helle 2-Zimmer Wohnung** mit **Südloggia** zum unmittelbaren Verkauf.

Die Wohnung besticht mit ihrem **gut geplanten Grundriss** und eignet sich perfekt für **Singles und Paare**.

Vom **großzügigen Vorraum** sind alle Zimmer **zentral begehbar**:

In **Südlage** und mit Blick auf die Linzer Straße befindet sich das **helle Wohnzimmer** mit Essbereich und Ausgang auf die **Loggia**. Die gemütliche Loggia bietet ein schönes **Outdoor Feeling** und kann dank der Verglasung **ganzjährig perfekt** genutzt werden.

Auf der anderen Seite gelangt man in das **große Schlafzimmer** mit Grünblick in **Innenhoflage** mit viel Platz für Schränke und Kommoden. Über den Flur geht es weiter zur **Küche** mit kleinem Essbereich sowie das **Badezimmer** mit Wanne, den praktischen Abstellraum und die separate Toilette.

Die Wohnung wird teilmöbliert (mit Küche, Bad und Einbauschränke) verkauft. Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Allen Bewohnern stehen eine **Waschküche** sowie ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Derzeit ist die Wohnung noch bis 15.05.2026 **befristet vermietet**.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer

- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalplan
- Energieausweis
- Mietvertrag
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche inkl. Loggia ca. 75m²
- 2. Liftstock
- Separate Küche
- Bad mit Wanne
- Separates WC
- Schlafzimmer in Innenhof
- Zimmer zentral begehbar
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Befristet vermietet bis 15.05.2026

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap