

## **Nette 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in grüner Lage Nähe Ferdinand Wolf Park**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3141\_2917**

**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>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	54,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

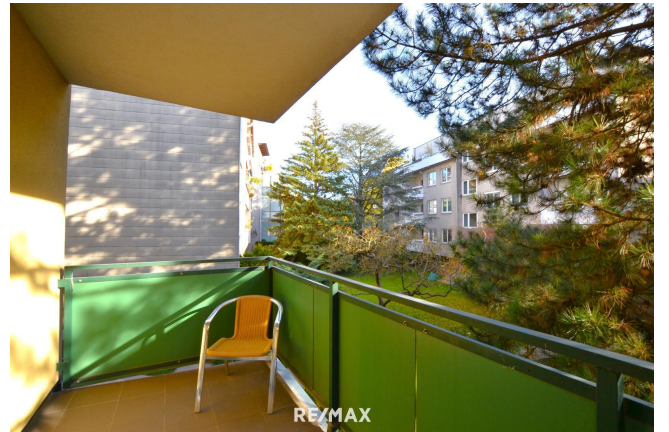
## Ihr Ansprechpartner

### Eva Maria Rahimoglu

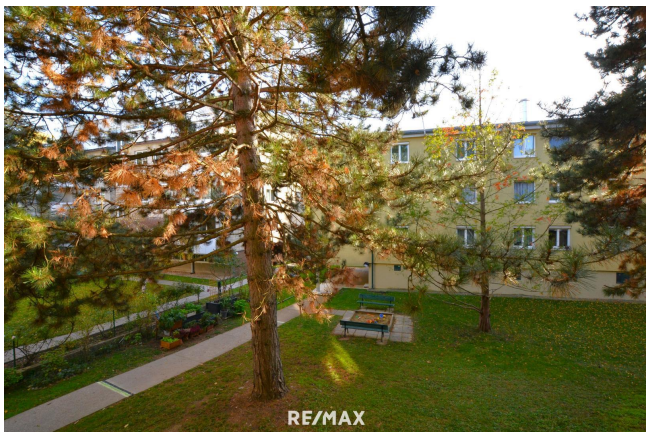
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330  
H +43 676 406 17 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



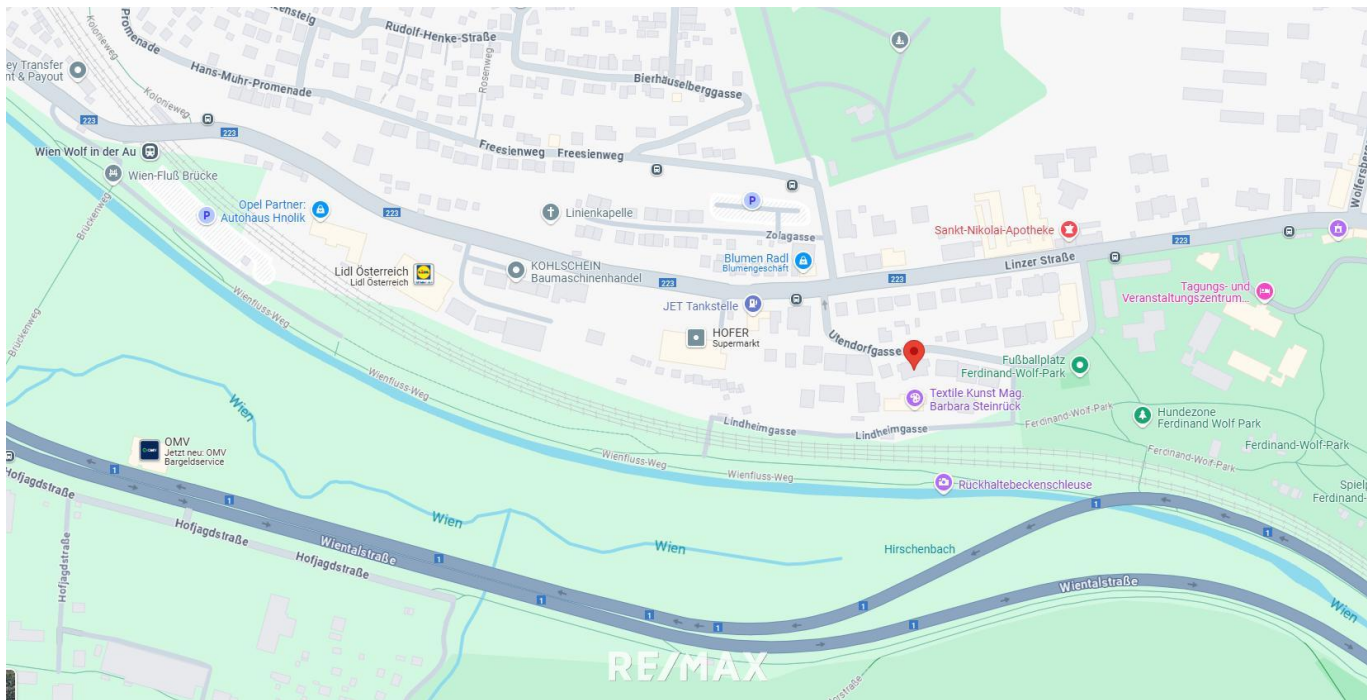






RE/MAX





## Objektbeschreibung

**Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/w7ydp/de>** Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet den perfekten Rückzugsort für Singles oder Paare, die Wert auf ein harmonisches Zuhause in guter Lage legen. Aber auch für Anleger ist diese Wohnung bestens geeignet. Die Wohnung kann komplett möbliert übernommen werden, ideal für den sofortigen Einzug. Eine Räumung der Möbel ist natürlich ebenfalls möglich. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch einen offenen Grundriss, der für ein helles und einladendes Ambiente sorgt. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zu einem Balkon, von dem aus Sie auf den Gemeinschaftsgarten zwischen den beiden Wohnhäusern blicken können – ein schöner Ort, um die Natur zu genießen. Der Balkon ist weit genug von anderen Wohnungen entfernt, sodass Sie Ihre Privatsphäre genießen können. Die Küche verfügt über einen E-Herd mit Backrohr, einen freistehenden Kühlschrank, eine Mikrowelle sowie einen kleinen Essbereich. Eine Waschmaschine ist ebenfalls in der Küche integriert, was den Alltag praktisch gestaltet. Das Badezimmer ist mit Waschtisch und einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Momente. Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon ist ausgestattet mit einem schönen Esstisch, einem TV-Schrank, einer praktischen Kommode und einer Sitzgelegenheit die dazu einlädt es sich gemütlich zu machen und den Tag zu genießen. Das Schlafzimmer ist schlicht und gemütlich eingerichtet, mit einem geräumigen Kleiderschrank für ausreichend Stauraum und einem Einzelbett, das zum Entspannen und Erholen einlädt. Hier findet man den perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte. Lage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage Nahe des schönen Ferdinand Wolf Parks der zu ausgedehnten Spaziergängen in der freien Natur einlädt, bis zur U-Bahn/S-Bahn Station Hütteldorf sind es nur 8 Minuten mit dem Bus der Linie 49A/50A/450/451 des weiteren haben sie auch noch die Straßenbahnlinien 49 und 52. Arzt, Apotheke und einige Lebensmittelgeschäfte sind in weniger als 10 Gehminuten zu erreichen. Das Auhofcenter ist mit dem Auto nur 6 Minuten entfernt. Top Features: • Ruhige Lage • großer Balkon mit Blick ins Grüne • Helle, freundliche Räume • Voll möbliert für sofortigen Einzug • Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel • Hervorragende Infrastruktur in der Umgebung Hard Facts: • Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup> • Zimmer: 2 • Hochparterre • Laminatböden in den Wohnbereichen • Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank und Mikrowelle • Badezimmer mit Badewanne • Separates WC • Kellerabteil zur Nutzung vorhanden Besichtigung: Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot! Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Finanzierung: Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung benötigen, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintrag, ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung, 3% Vermittlungsprovision zuzüglich USt. 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 99.8

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz C

wärmebeda

rf:

Faktor Gesa 1.75

ntenergieef

fizienz:

Klasse C

Faktor Gesa

ntenergieef

fizienz: