

**Create your home - viele Gestaltungsmöglichkeiten !
Raumwunder im hochwertig sanierten Altbau in Penzinger
Bestlage (Nachhaltiges Energiekonzept und
Wellness-Bereich)**



Objektnummer: 6013/341

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	164,05 €
USt.:	26,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

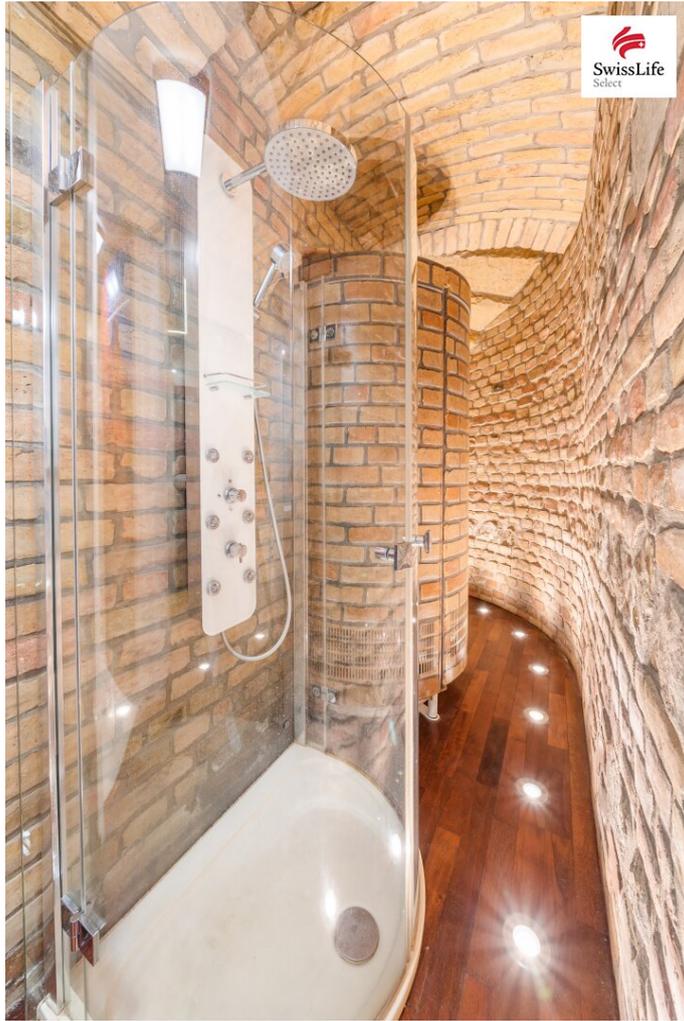
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



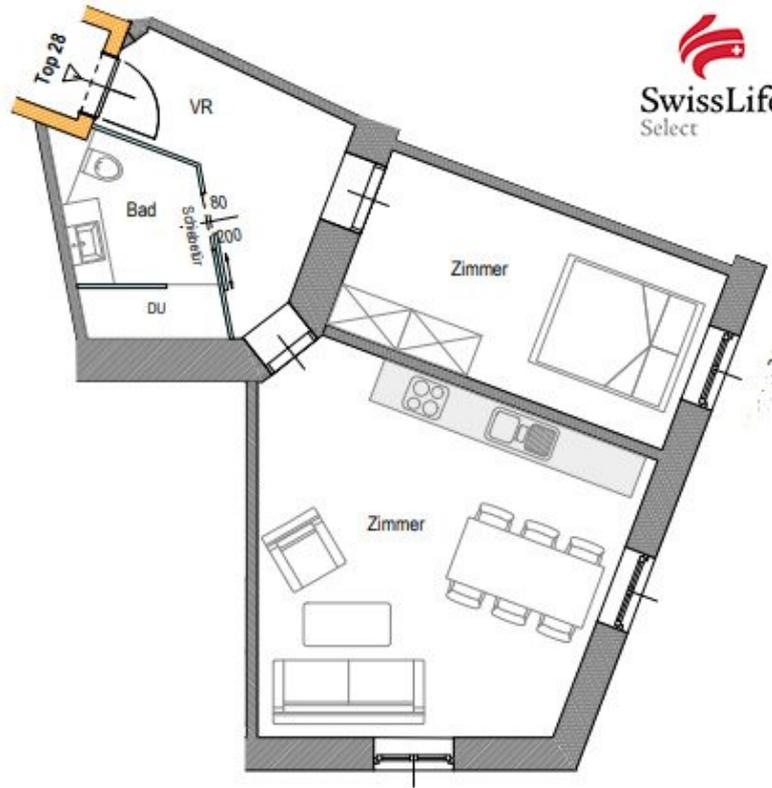
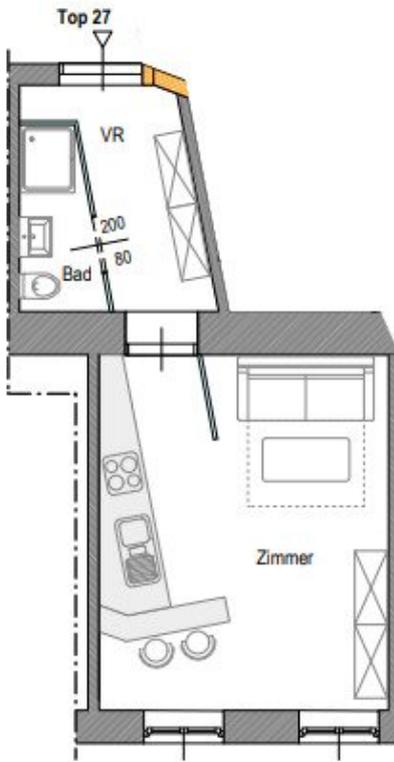


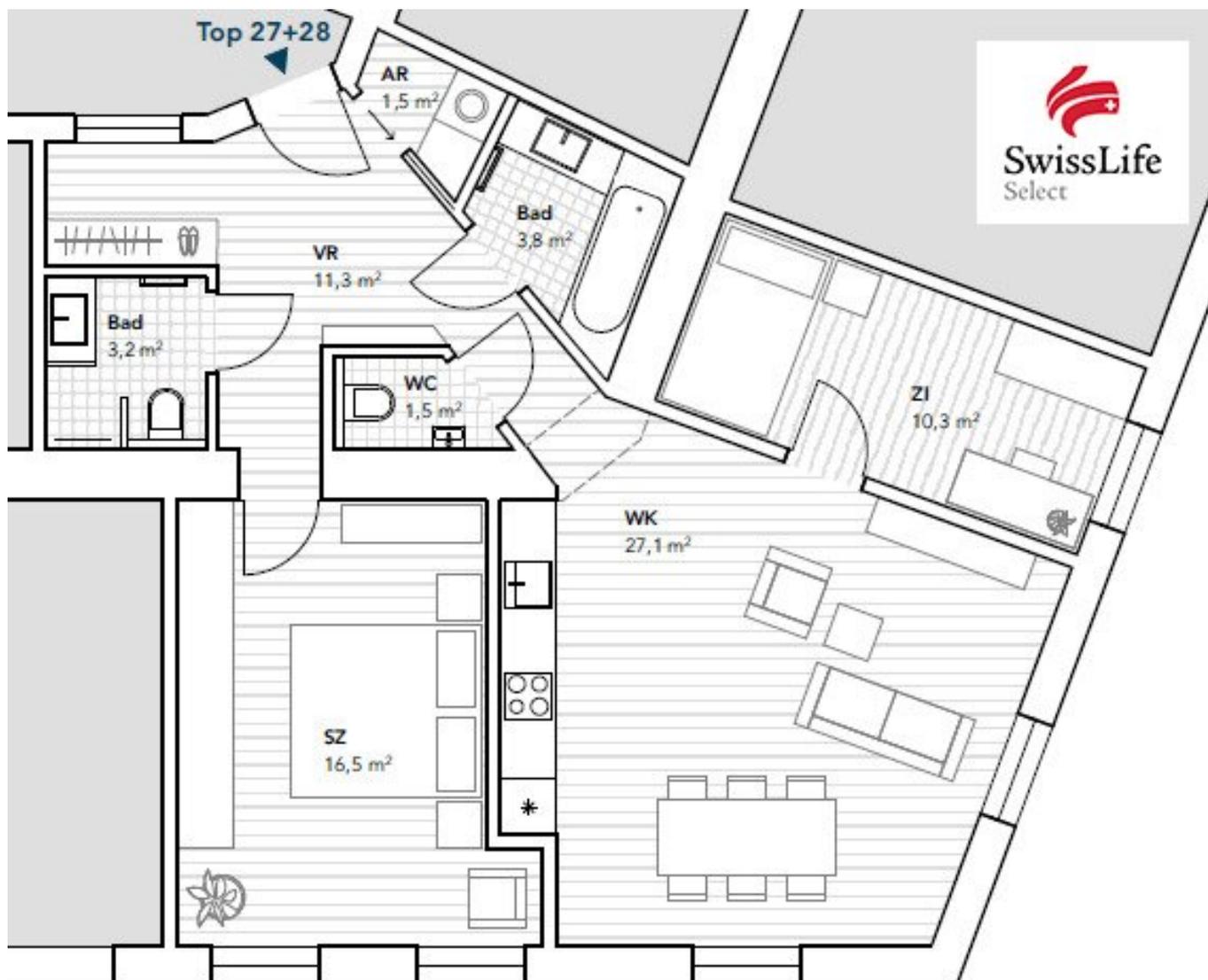


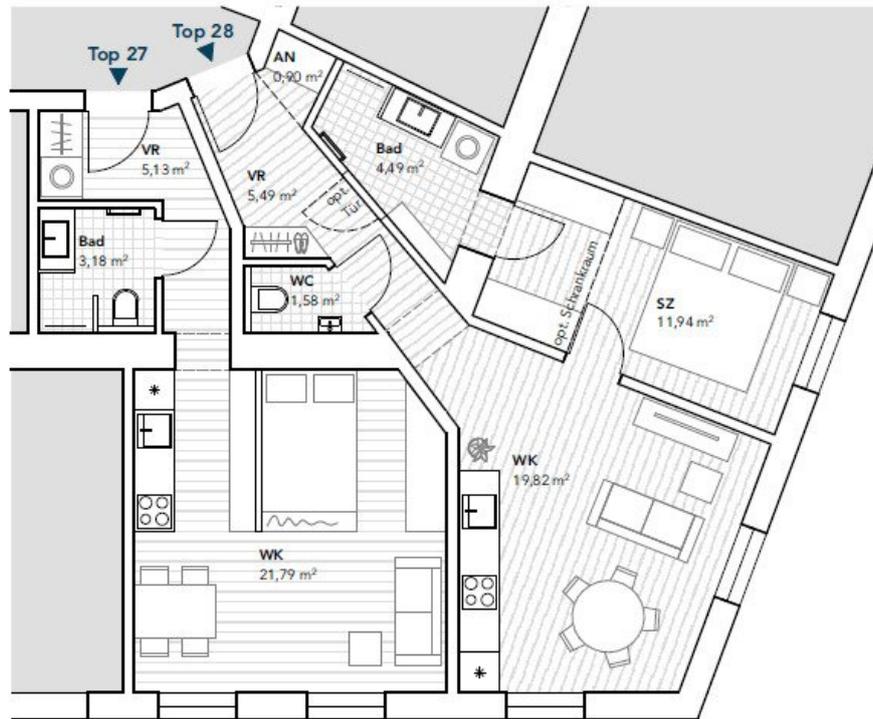












Top 27



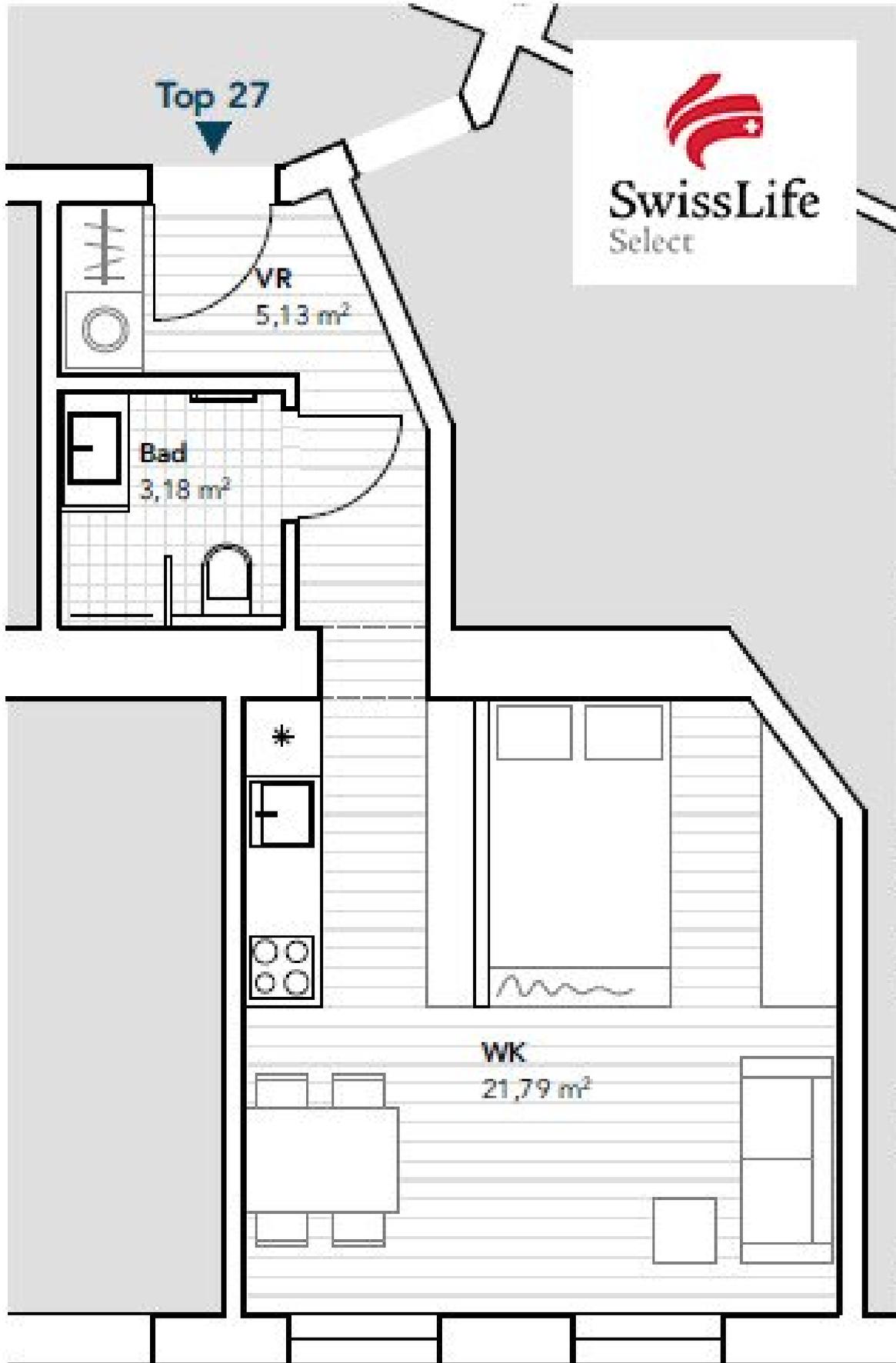
SwissLife
Select

VR
5,13 m²

Bad
3,18 m²

*

WK
21,79 m²



Top 28



SwissLife
Select

AN
0,90 m²

VR
5,49 m²

Bad
4,49 m²

opt.
Tür

WC
1,58 m²

opt. Schrankraum

SZ
11,94 m²

WK
19,82 m²

*

Objektbeschreibung

In begehrter Penzinger Bestlage wartet diese geräumige 3 Zimmer Wohnung in einem umfangreich sanierten Altbau ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet zu werden. Das im 3. Liftstock des Hauses gelegene Objekt besteht derzeit aus 2 zusammengelegten Wohneinheiten, welche auf Wunsch und bei Bedarf entsprechend der ursprünglichen Aufteilung als separate Einheiten erworben werden können (dies entspricht auch der aktuellen Parifizierung). Die Räumlichkeiten sind gut dimensioniert, lichtdurchflutet und optimal ausgerichtet, große Fenster bieten einen unverbaubaren, weitläufigen Blick über den gegen überliegenden Matzner Park.

Bei den vorhandenen Abbildungen handelt es sich um reine Vorschläge bzw. Visualisierungen über mögliche Gestaltungsoptionen der Grundrisse. Diese dienen der besseren Veranschaulichung der realisierbaren Umbaumöglichkeiten mit dem Zweck, dem künftigen Eigentümer eine konkrete Vorstellung des vorhandenen Potenzials vermitteln zu können. Die derzeitige Raumaufteilung kann in Rahmen der technischen Gegebenheiten dank flexiblen Grundrisses und derzeit vorhandener Anschlüsse den eigenen Wünschen und Bedürfnissen eingepasst werden. Ob 2 separate Wohneinheiten, oder die geräumige Familienwohnung mit einem zusätzlichem Bad en Suite, hier haben Sie die Freiheit, Ihre eigenen Visionen in die Realität umzusetzen und die persönliche Vorstellung von Wohnkomfort zu verwirklichen.

Ausbaustufen: Der Gesamtpreis der zusammengelegten Einheiten (2 Wohnungen, Ist - Zustand, unsaniert) beträgt Euro 330.000, --. Gegen einen Aufpreis kann die Wohneinheit, je nach beauftragter Ausbaustufe, demensprechend ausgestattet werden (preisgestaffelt). Auf Anfrage können die jeweiligen Ausstattungsmöglichkeiten samt Preisen übermittelt werden.

Eine spannende Option stellt die Variante - hochwertig sanierter Erstbezug (Fußbodenheizung/Kühlung, eigene Abluft/Lüftungssystem, Sanitärinstallationen, Küche uvm inkludiert) dar - für die schlüsselfertige Variante kann diese Einheit um nur Euro 452.000,-- erworben werden!

Gebäude & Ausstattung: Nach einer umfassenden und hochwertigen Sanierung erstrahlt das Eckaltbauhaus im neuen Glanz und bietet den Bewohnern eine erstklassige Ausstattung, viel Komfort und modernste Haustechnik. Das kernsanierte Gebäude erstreckt sich über mehrere Stockwerke und bietet eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde eine thermische Sanierung vorgenommen, alle Steigleitungen und die Kanalisation erneuert, Balkone und ein geräumiger Panoramalift eingebaut und einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen in den Regelgeschossen geschafft. Das gesamte Untergeschoss des Hauses wurde ebenfalls einer Generalsanierung unterzogen, neu umgestaltet und mit neuen Kellerabteilen (sowie einen Fahrradraum) ausgestattet. Das Stiegenhaus wurde in jedem Stockwerk mit großzügigen Glaserkern

versehen, durch den Einbau einer hermetischen Glasabtrennung im Eingangsbereich wurde eine zusätzliche heizkostensenkende Lösung geschaffen.

Modernste Haustechnik: Eine Hauszentralheizung, realisiert durch eine moderne Luftwärmepumpe mit Gas-Backup sowie Fußbodenheizung und Kühlung ergänzen das nachhaltige Konzept des Hauses und stellen die perfekte Kombination für ein optimales Wohnklima und geringe Heizkosten dar (äußerst niedrige Energie-Kosten!).

Gemeinschaftseinrichtungen: Ein begrünter, ruhiger Innenhof, bietet den Bewohnern eine Oase der Ruhe. Das Highlight des Hauses stellt zweifelsfrei der gemütliche und gut ausgestattete Fitness -und Wellnessbereich im Untergeschoss des Hauses dar. Die Wohlfühlzone steht allen Hausbewohnern zur Verfügung und verwöhnt Ihre Besucher mit einem Heimtrainerbereich, einem Solarium, einer Kuschelsauna sowie einer stylischen Gewölbedusche.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und einzigartigen Gelegenheit für individuelle Wohnträume überzeugen!

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at.

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tipgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap