

SCHÖNE 3 - ZIMMER WOHNUNG, MIT GRÜNBLICK / NÄHE AUHOFCENTER



Wohnzimmer (S)

Objektnummer: 120743

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Gesamtfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 260,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	164,62 €
USt.:	19,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Markus Raunig





Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 72m² große 3-Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks (Penzing)**.

Das Objekt befindet sich in der **2. Etage (ohne Lift)** und liegt in Ruhelage.

Die Liegenschaft ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 3-Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.9m²) N
- Schlafzimmer (ca.15m²) N
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne und Elektroboiler
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Kaminanschluss (ca.30m²) S
- Küche mit Waschmaschinenanschluss O

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Das Wohnzimmer sowie die Schlafräumlichkeiten, sind mit einem **hochwertigen Parkett** versehen. Aktuell wird die Wohnung mittels **Infrarot** beheizt, allerdings ist ein Gasanschluss vorhanden, da der Herd mit Gas betrieben wird. Die Warmwasseraufbereitung läuft über den **Elektroboiler** im Badezimmer. Im Hof befinden sich **Stellplätze**, die von allen Bewohnern kostenlos genutzt werden dürfen. Des Weiteren ist eine **Gartennutzung** möglich. Ein **Fahrradraum**, ein

Wasch/Trockenraum als auch ein eigenes **Kellerabteil** mit **ca. 12m²** stehen ebenso zur Verfügung. Im Kellerabteil befinden sich **Steckdosen** und ein **Licht**. Zusätzlich wurden sämtliche Wände **verputzt, gestrichen** und ein **Laminatboden** verlegt. Dieser wäre daher ideal als **Werkstatt** oder **Hobbyraum** nutzbar. Die Raumhöhe beträgt **2,53m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **FRIEDEN (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft)**.

Der westliche Teil des Wohnviertels Penzing, des 14. Wiener Stadtbezirks, reicht bis in den Wienerwald, in dessen Hügeln Waldwege und Wiesen Wanderer und Picknicker anziehen. Der Bezirk grenzt im Westen und Nordwesten an die niederösterreichischen Gemeinden Purkersdorf, Mauerbach und Klosterneuburg und auf Wiener Stadtgebiet an die Gemeindebezirke (von Nordosten im Uhrzeigersinn) Hernals, Ottakring, Rudolfsheim-Fünfhaus und Hietzing. Bedeutende Naherholungsgebiete sind die Sophienalpe (inkl. Hohe Wand), der Dehnepark, der Satzberg, der Wolfersberg, der Augustinerwald, das Naherholungsgebiet Steinhof sowie das Naherholungsgebiet Paradies. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **S50** Station Wien Hadersdorf (**Wien Westbahnhof-Neulengbach Bahnhof**), **50B** Station Hadersdorf (**Bhf. Hütteldorf-Auhof**), **450** Station Hadersdorf (**Hütteldorf-Mauerbach Volksschule**), **50A** Station Badgasse (**Bhf. Hütteldorf-Auhof**), **49A** Station Hüttergasse (**Bhf. Hütteldorf-Wolfersberg, Schöffelplatz**).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. SOLLTEN SIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER RENOVIERUNG BENÖTIGEN, KÖNNEN WIR IHNEN GERNE DIE DIENSTE VON LIM-DEVELOPMENT ANBIETEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem

Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <2.750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap