

## 4-Zimmer-Wohnung in Penzing: Familienfreundlich & naturnah gelegen



Zimmer 4

**Objektnummer: 95145**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	304,03 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	148,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

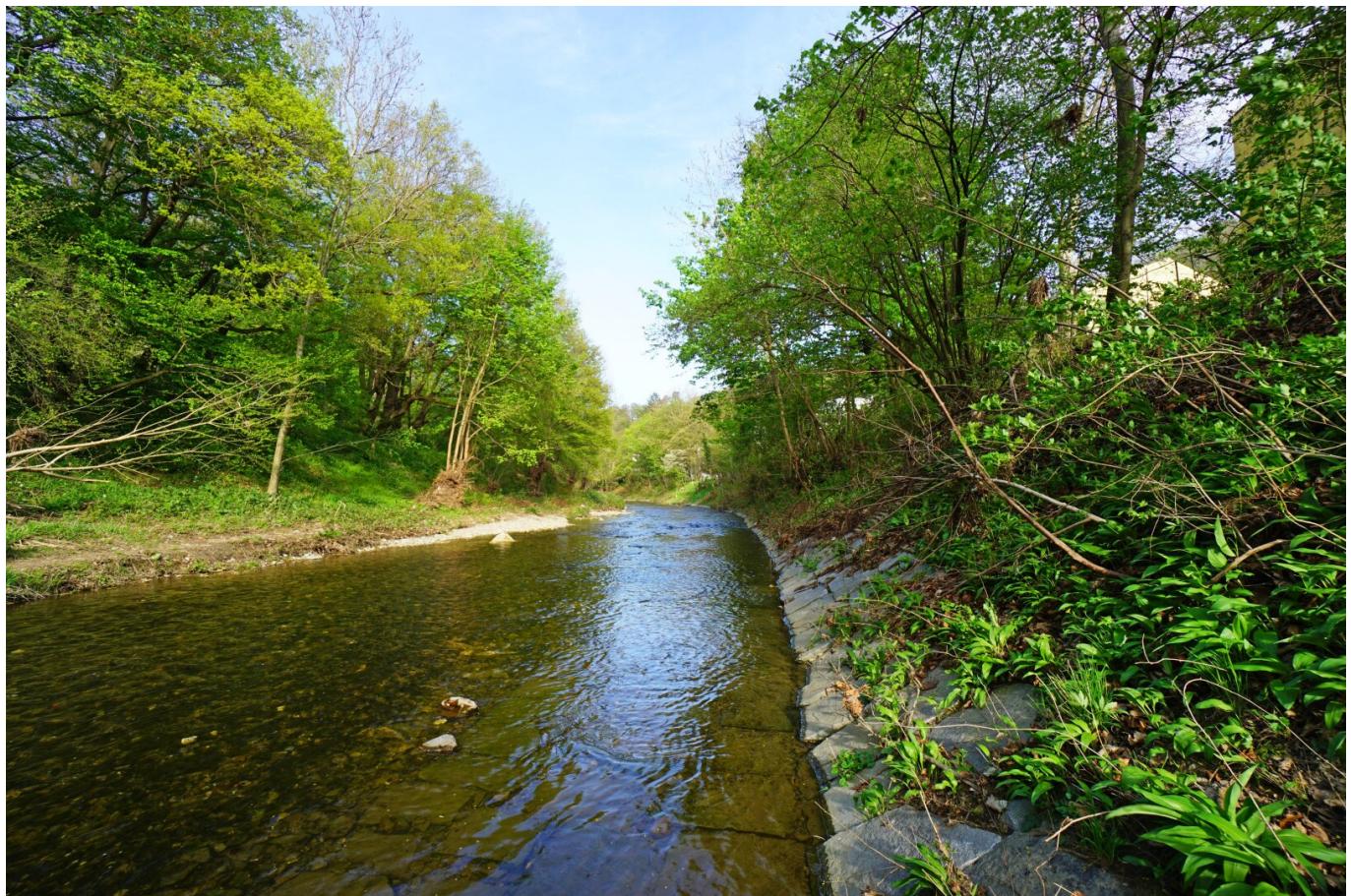
## Ihr Ansprechpartner

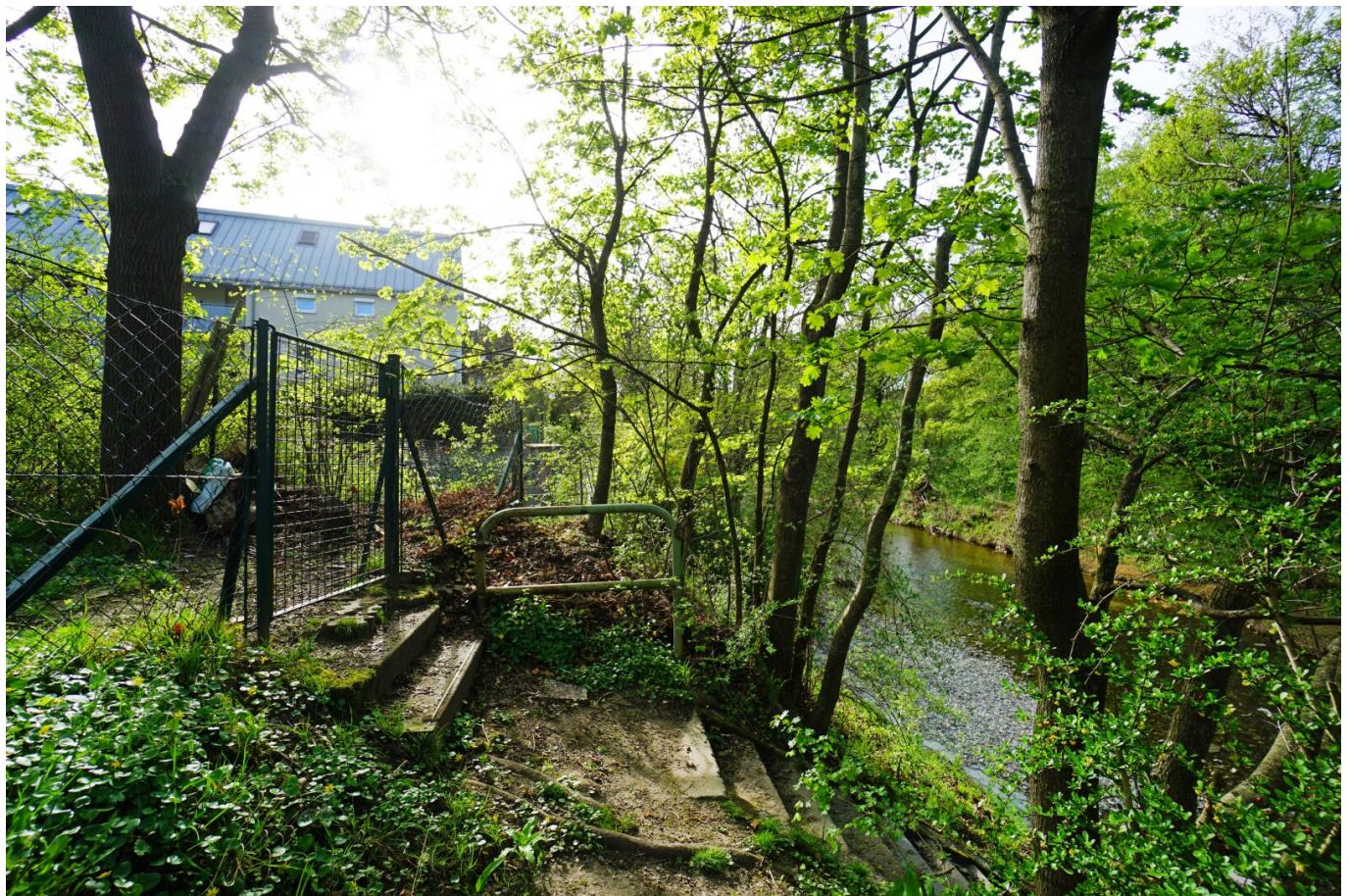


### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

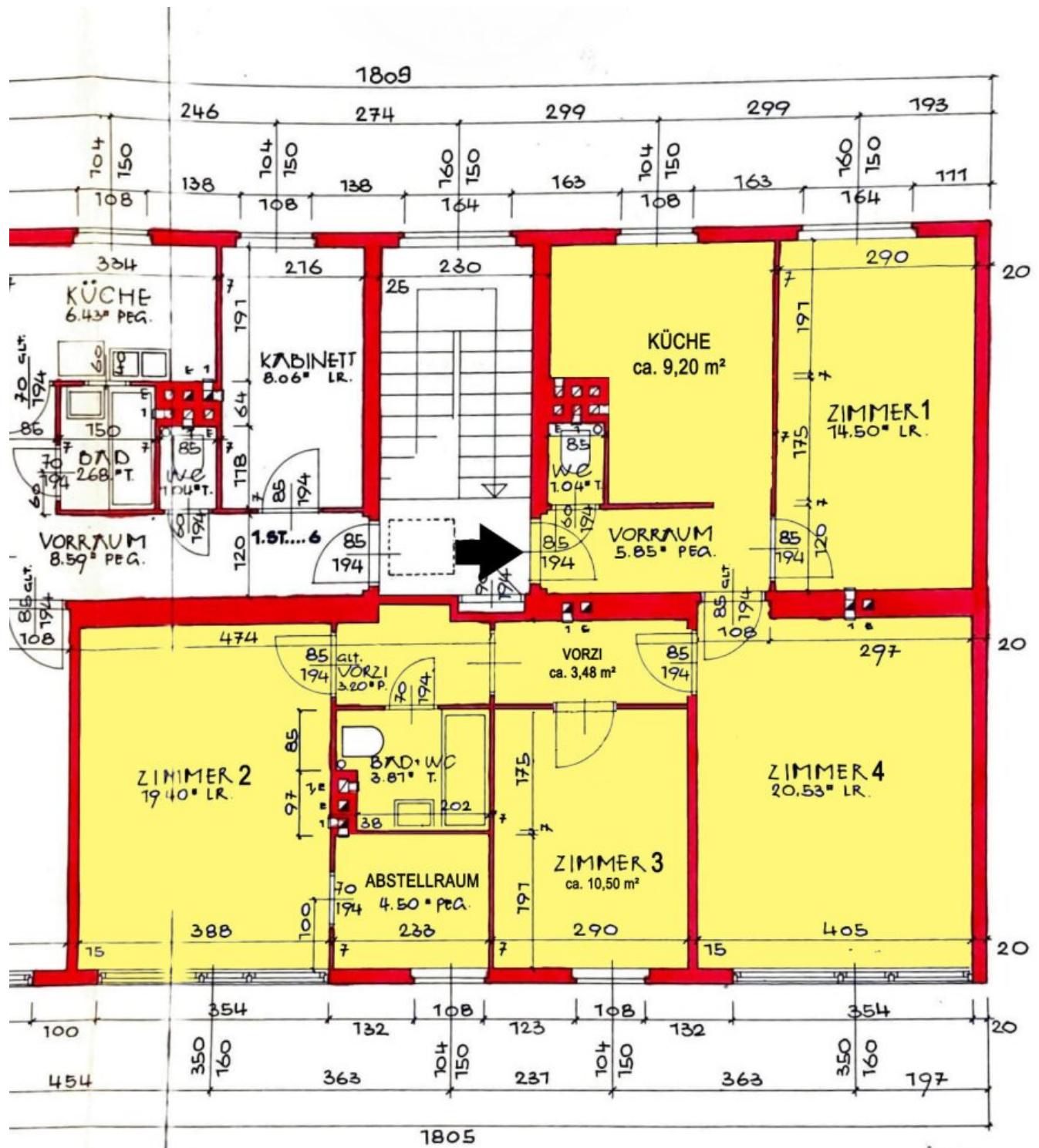












# Objektbeschreibung

Am westlichen Stadtrand Wiens, im 14. Bezirk, gelangt eine ca. 96 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung in idyllischer Lage zum Verkauf. Sie befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses, in zweiter Reihe zur Straße – mit hohem Wohnkomfort und Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Vorräum, Küche mit Einbaugeräten, Vorzimmer, 4 helle Zimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, separates Gäste-WC, Abstellraum mit WM-Anschluss. Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice!

Top-Verkehrsanbindung: Die Bahnstation Purkersdorf-Sanatorium (S50) ist in 4 Minuten zu Fuß erreichbar – 9 Minuten nach Wien-Hütteldorf. Eine Bushaltestelle (451) befindet sich direkt vor dem Haus, die Westautobahn ist nur 2,5 km entfernt.

Das nahegelegene Shopping Center Auhof bietet zahlreiche Einkaufs-, Freizeit- und Gastronomieangebote. Der Wienfluss lädt direkt vor der Tür zu Spaziergängen und sportlicher Betätigung ein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <9.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap