

**Sanierungsprojekt - U3 vor der Tür - Ruhelage -
Fernwärme - Top Infrastruktur**



Objektnummer: 8017
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

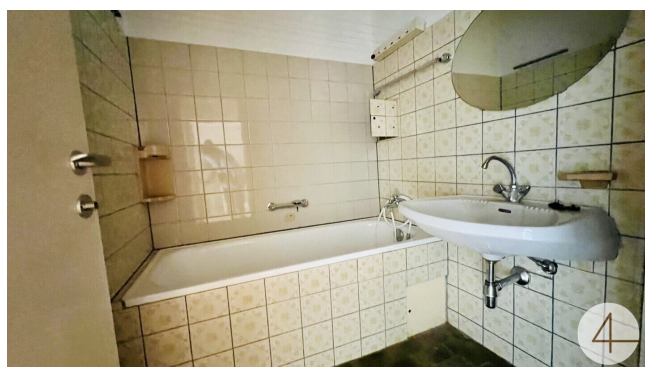


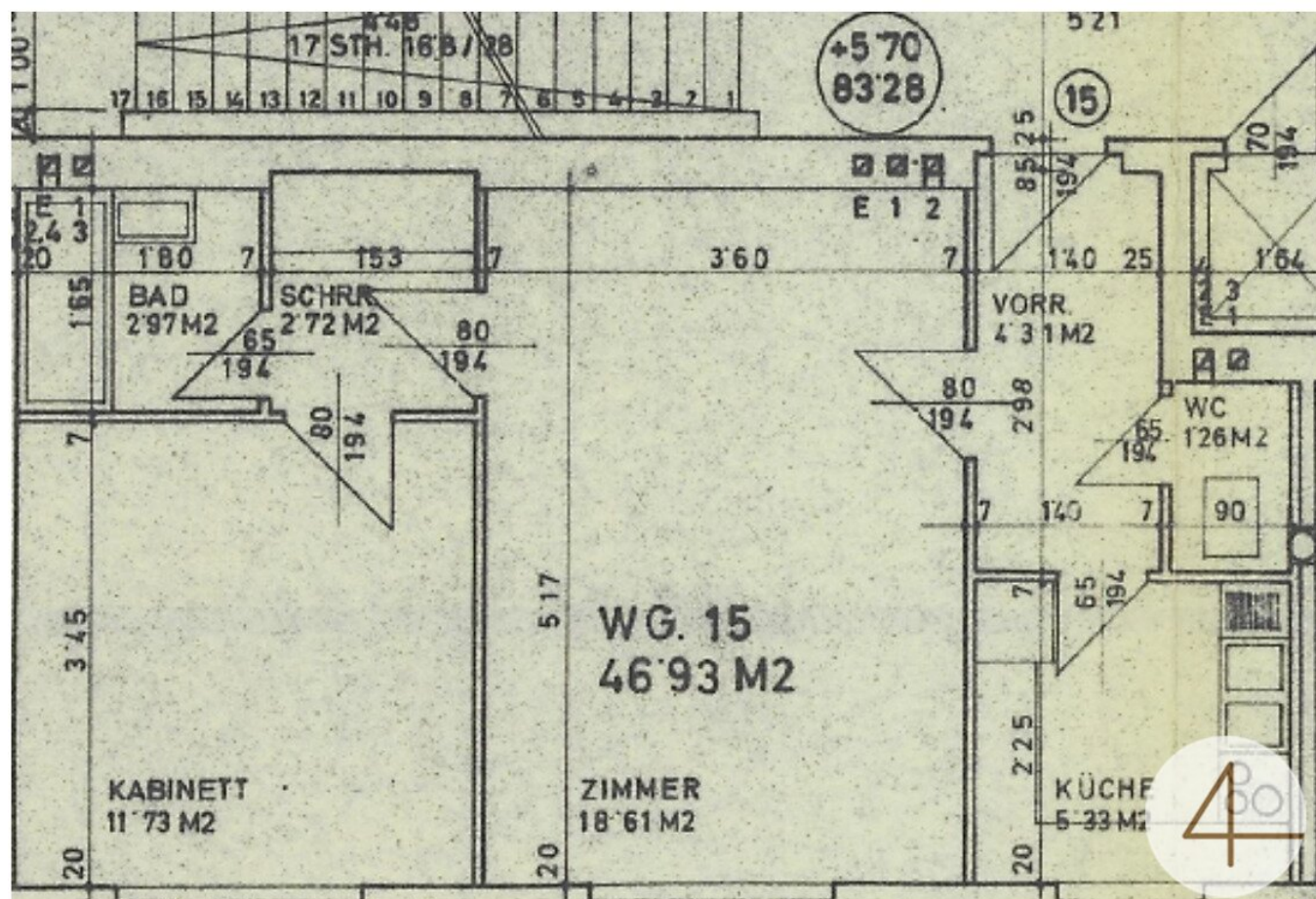
Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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





Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Penzing – Ruhig, kompakt und bestens angebunden

Dieses charmante Apartment bietet auf ca. **47 m²** ein durchdachtes und funktionales Raumkonzept – ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Hauses in einer **ruhigen Seitengasse**.

Die **U-Bahn-Station U3 „Kendlerstraße“** ist in nur **2 Gehminuten** bequem erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Die Kombination aus **Wohnruhe** und **urbaner Infrastruktur** macht diese Wohnung zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt mit hoher Lebensqualität.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 46,93m² + Kellerabteil
- Vorraum 9,47m²
- derzeit Küche 9,03m²
- 1. Zimmer 16,62m²
- 2. Zimmer 16,11m²
- Kabinett 7,81m²
- Badezimmer mit Dusche und WC 2,73m²
- Schrankraum 7,54m²

Öffentliche Verkehrsanbindungen

190m zur U-Bahn U3 - "Kendlerstraße"

200m zur Straßenbahn 10, 46, 49 - "Kendlerstraße"

200m zur Straßenbahn 10, 46, 49 - "Laurentiusplatz"

400m zum Autobus 12A - "Minciostraße"

13 Gehminuten zur S45 - "Ottakring"

Lage

Der Sportplatz vor dem Haus lädt zum mitmachen ein, ebenso finden Sie sämtlich Nahrversorger wie Spar, Billa, Bipa in direkter Umgebung.

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 120,3 kWh/m²a, welcher der Klasse D entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.