

## **Ruheoase in der Stadt: 2-Zimmer-Gartenwohnung in Penzinger Bestlage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95240**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	65,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	181,49 €
Sonstige Kosten:	74,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6





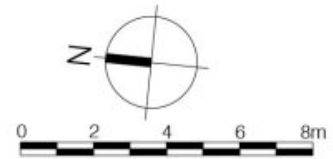
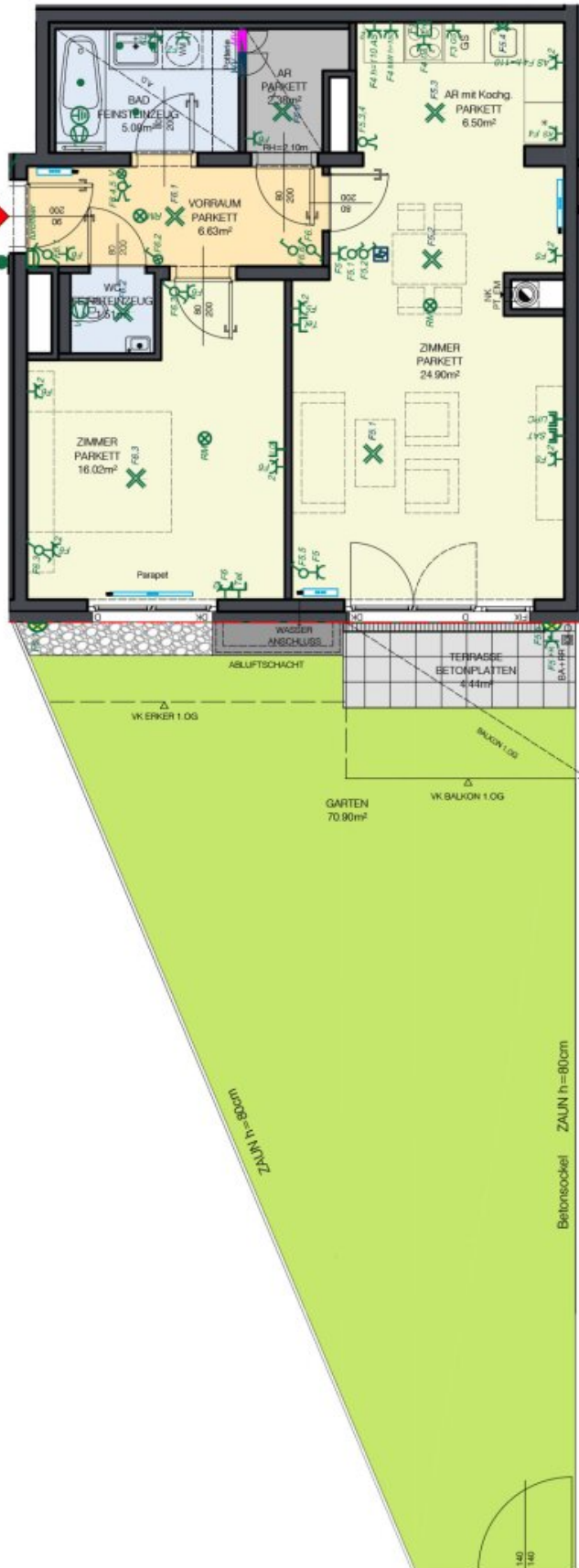








TOP 01





## Objektbeschreibung

Die ca. 63 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Außenbereich – ideal für Singles oder Paare.

Vom Vorraum gelangt man ins Bad mit Wanne und Waschmaschine, separates WC, Abstellraum sowie Schlafzimmer. Herzstück ist der offene Wohnbereich mit moderner Küche und Siemens-Einbaugeräten. Von hier aus hat man direkten Zugang zur Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) und zum ca. 65 m<sup>2</sup> großen Garten. Insektenschutzgitter sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das gepflegte Wohnhaus bietet Fahrradabstellplatz, Kinderspielplatz sowie optional günstige Garagenplätze zum anmieten.

Beste Infrastruktur: Straßenbahn, Bus, S-Bahn sowie U3/U4 in kurzer Gehdistanz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schlosspark Schönbrunn, Wienerwald und Auhof-Center bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap