

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95240**

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6









# 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