

**Ausgezeichnete Infrastruktur & perfekter Grundriss! Helle
3-Zimmer Wohnung im 4. Liftstock mit Südwest-Loggia im
Herzen Penzings!**



Loggia (KI gestaged)

Objektnummer: 5630/423

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,65 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	186,08 €
USt.:	24,15 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

3 ZIMMER • LOGGIA • SEPARATE KÜCHE MIT ESSBEREICH

IDEALER GRUNDRISS • HELL & GROSSZÜGIG

Im **4. Liftstock** eines **gepflegten Wohnhauses** steht diese **helle 3-Zimmer Wohnung** mit **Südwest-Loggia** zum unmittelbaren Verkauf.

Die Wohnung besticht mit ihrem **gut geplanten Grundriss** und eignet sich perfekt für **Paare und Familien**.

Vom **großzügigen Vorraum** sind alle Zimmer **zentral begehbar**:

- das **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Loggia**
- die beiden **Schlafzimmer**, davon eines in den **ruhigen Innenhof**
- die **Küche** mit Essbereich
- das **Badezimmer** und die sep. Toilette
- der Abstell-/Schrankraum

Das **Herzstück** der Wohnung ist das **helle Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **große Loggia**, die dank der Verglasung **ganzjährig perfekt** genutzt werden kann und ein schönes **Outdoor Feeling** bietet.

Vom Wohnzimmer erreicht man das **1. Schlafzimmer**, das auch sehr gut als **Home-Office** genutzt werden könnte sowie die **großzügige Küche mit Essecke**.

Das **zweite Schlafzimmer** ist in den **ruhigen Innenhof** gerichtet und über das Vorzimmer erreichbar. Der daneben liegende **praktischer Abstell-/Schrankraum** bietet viel Platz und Stauraum.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne**, ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer.

Die Wohnung wird **teilmöbliert** (mit Küche, Bad und Einbauschränken) verkauft. Zum besseren Raumvorstellungsvermögen wurden einzelne Räume virtuell KI gestaged.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Allen Bewohnern stehen eine **Waschküche** sowie ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Derzeit ist die Wohnung **noch bewohnt**. Ich ersuche um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Eigentümer vereinbart werden können.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Monatliche Vorschreibung

- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2025

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 101 m²
- 3 Zimmer
- Südwestseitige Loggia ca. 7,5 m²
- Separate Küche mit Essbereich
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstell-/Schrankraum
- Gasetagenheizung

- Kellerabteil

- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap