

**Helle und charmante Familienwohnung mit Loggia –
umgeben von Grün, im Herzen von Penzing**



NOVEL
REAL

Objektnummer: 6148

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	137,36 m ²
Nutzfläche:	137,36 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 (1) 3614014
H +43 680 111 76 60







NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



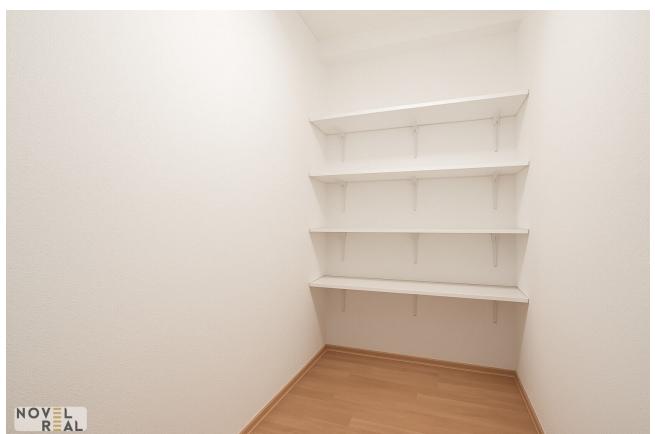




NOVEL
REAL



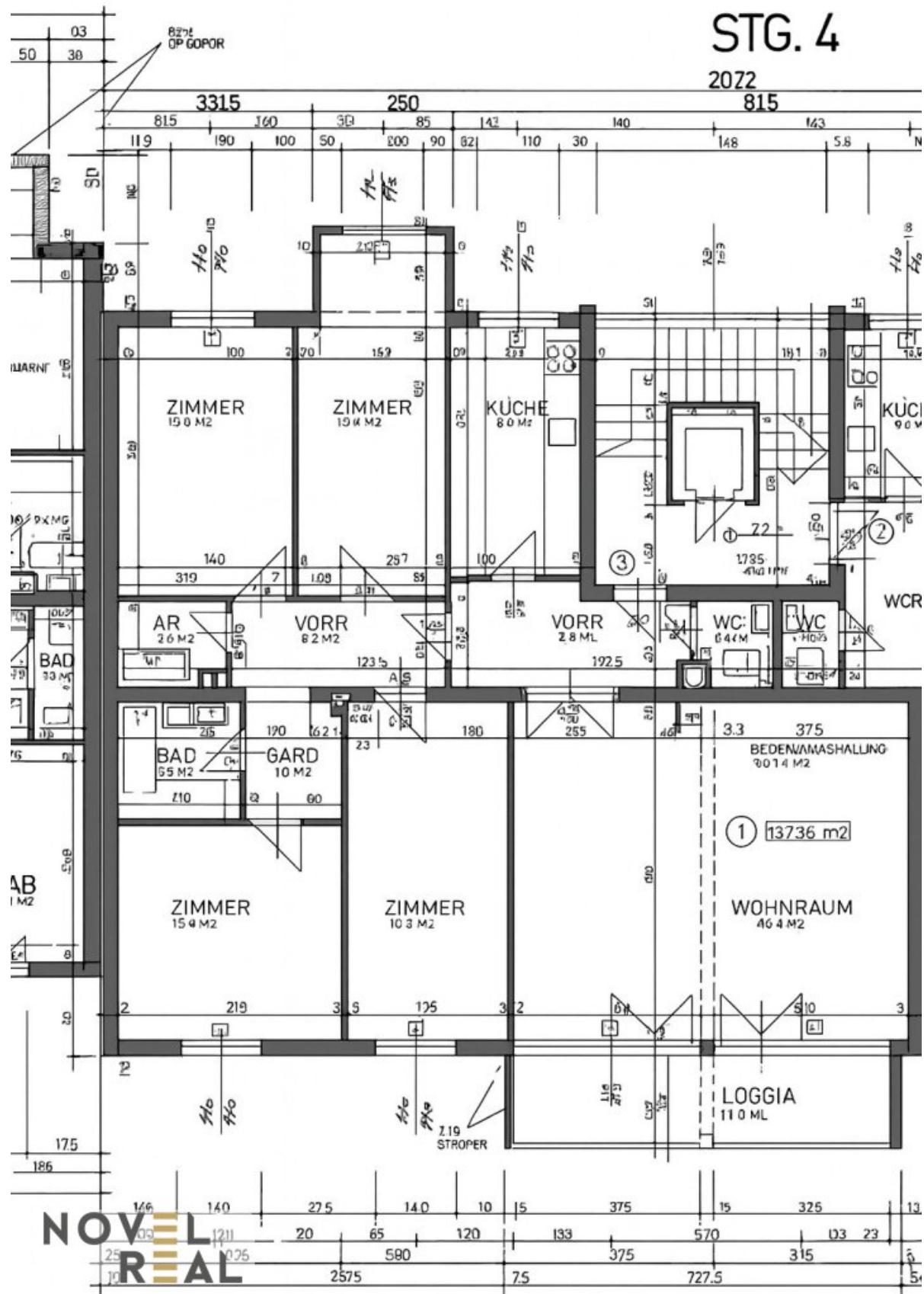
NOVEL
REAL





STG. 4

2022



Objektbeschreibung

Charmante, geräumige Eigentumswohnung mit vier Schlafzimmern, Loggia und zwei Tiefgaragenstellplätzen und zusätzlichem Lagerraum

Diese helle und gepflegte Wohnung bietet ein großzügiges Raumgefühl, eine funktionale Aufteilung und eine ruhige Wohnlage. Sie ist ideal für Familien oder Menschen, die viel Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

- Ein weitläufiger **Wohn- und Essbereich**, der durch große Fensterflächen von Tageslicht durchflutet wird und einen direkten Zugang zur Loggia bietet. Der Ausblick schafft eine Verbindung zwischen Innen und Außen – ein Ort, an dem man den Tag mit Weitblick und Gelassenheit genießen kann
- **Separate Küche:** Praktisch geschnitten, mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Die bestehende Küche ist älter, aber gepflegt, und lässt sich bei Wunsch nach eigenem Stil gut modernisieren.
- Ein **Hauptschlafzimmer** mit ruhiger Ausrichtung und viel Platz für einen großen Schrank.
- Drei weitere **Zimmer**, flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne, Waschbecken und neutraler Ausstattung – funktional und gepflegt.
- **Separates WC**
- **Abstellraum** innerhalb der Wohnung bieten zusätzlichen Komfort.
- **Vorraum:** Großzügig gestaltet und zentral gelegen, mit praktischen Staumöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist **die große überdachte Loggia**, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Zusätzliche Flächen

Zur Wohnung gehören **zwei Tiefgaragenstellplätze**, die bequem und sicher direkt vom Haus aus erreichbar sind, sowie ein **zusätzlicher Lagerraum**. Diese zusätzlichen Flächen bieten viel Komfort und machen den Alltag besonders angenehm.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und gepflegten Wohnlage** mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung viel Grün und eine angenehme Wohnqualität – perfekt für alle, die städtische Nähe und Erholung gleichermaßen schätzen.

Preisübersicht

- **Preis der Wohnung: € 599.000**
- **Gesamtpreis inkl. zwei Tiefgaragenstellplätzen und zusätzlichem Abstellraum: € 670.000**

Die Immobilie wird ausschließlich im **Gesamtpaket mit Garage und Lagerraum** angeboten. Die genannten **Einzelpreise** dienen lediglich der Wertdarstellung der jeweiligen Bestandteile

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing, **einem ruhigen Wohngebiet** am westlichen Stadtrand von Wien. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine **grüne Umgebung** aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Dehnepark, ein weitläufiges Naherholungsgebiet mit Waldspielplatz, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Auch das Hütteldorfer Bad ist nicht weit entfernt.**

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in der Umgebung. Die Wohngegend ist familienfreundlich und bietet eine angenehme Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung erfolgt über Buslinien sowie die nahegelegene Linzer Straße, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum ermöglicht.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinien: Die Buslinie 47A hält in der Nähe und verbindet die Gegend mit Hütteldorf (U-Bahn-Linie U4 und Schnellbahn) sowie anderen Teilen von Penzing.
- Straßenbahn: Die Linie 49 fährt entlang der Linzer Straße und bietet eine direkte Verbindung Richtung Innenstadt bis zur Volkstheater-Station (U2/U3).
- U-Bahn: Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Hütteldorf (U4), die mit dem Bus oder zu Fuß erreichbar ist.
- S-Bahn: Der Bahnhof Wien Hütteldorf bietet Zugang zu mehreren S-Bahn-Linien sowie Regionalzügen.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herr **Mag. Michael Hofer** telefonisch unter **+43 680 111 7660** oder per E-Mail: **mh@novel-real.at**.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap