

**Renovierungsbedürftige Zwei-Zimmer-Wohnung im  
Erdgeschoss mit 49 m2 Garten, Nähe U3 Hütteldorfer  
Straße!**



**Objektnummer: 5506**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,07 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	49,01 m²
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 164,02 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,42 €
<b>USt.:</b>	9,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

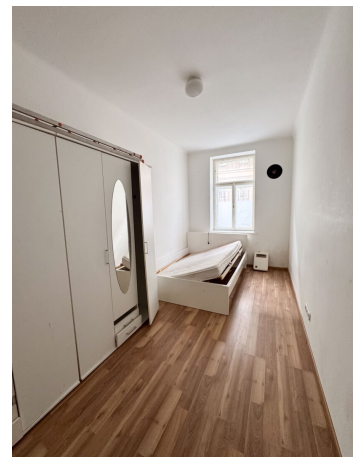
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6



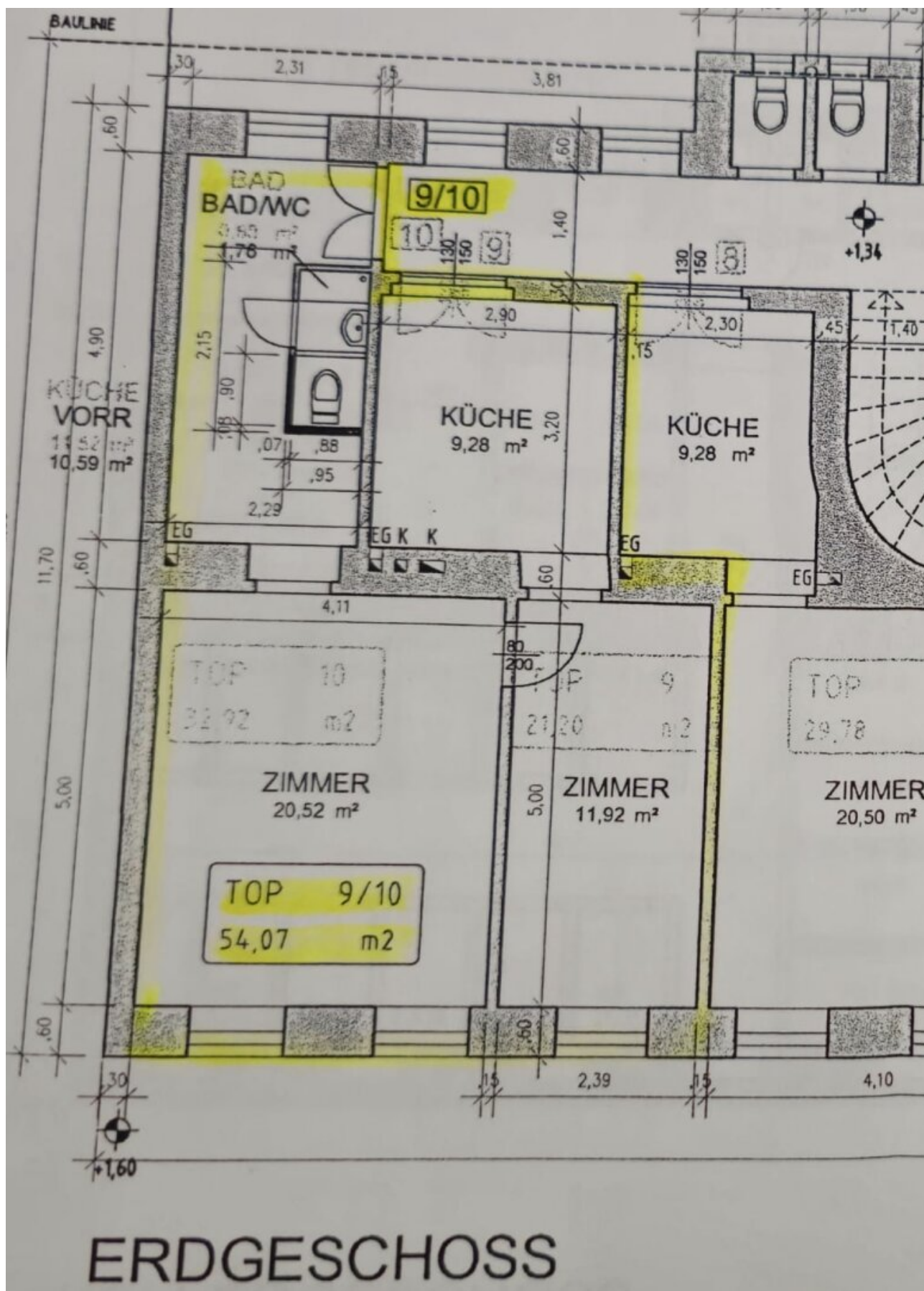












## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine zirka **54,07 m2 große**, renovierungsbedürftige 2 Zimmer Eigentumswohnung mit **49 m2 Gartenanteil** ausschließlich zu dieser Wohnung dazugehörig. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss**, eines im Jahr 1900 erbauten Wohnhauses in Wien Penzing, in der Meiselstraße in unmittelbarer Nähe der Hütteldorfer Straße sowie der U3 Station!

Die Wohnung teilt sich aktuell wie folgt auf:

- ein zirka 5 m2 großes Vorzimmer
- ein zirka 18 m2 großes, strassenseitiges Wohnzimmer
- ein zirka 11 m2 großes strassenseitiges Schlafzimmer
- eine zirka 10 m2 große, hofseitige Küche
- ein Durchgangsbadezimmer mit Dusche und Waschbecken
- eine separate Toilette

Aktuell besteht kein Plankonsens. Die Wohnung ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wird mittels einem Gastkonvektor und einer Elektroheizung beheizt. Ein Kellerabteil ist zugehörig. **Ein 49 m2 Gartenanteil welcher durch den Hof begehbar ist zugehörig.**

### Kosten:

Kaufpreis: 149.000,- Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und Ust: 166,67 Euro

Provision: 3% zzgl. Ust

Die Vertragsserrichtung ist an Frau Dr. Verena Schmid gebunden.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U3, 10, 49, S45

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Wohnung besticht durch die Nähe zur Hütteldorfer Straße und bietet neben allen Geschäften für den täglichen Bedarf, ebenso zahlreiche Kindergärten und Schulen, die zu Fuß erreichbar



sind. Eine hohe Dichte an Ärzten und vor allem die günstige Verkehrsanbindung sowohl öffentlich als auch privat steigern die Attraktivität des Objekts enorm!

### **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

### **SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

Wir bitten um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **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