

**SCHÖNE 4 - ZIMMER WOHNUNG MIT VERBAUTER
LOGGIA UND GEMEINSCHAFTSGARTEN / NÄHE U4
HIETZING UND S45 PENZING**



Wohnzimmer (O)

Objektnummer: 120920

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Töpfelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Nutzfläche:	103,00 m²
Gesamtfläche:	103,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	272,02 €
Heizkosten:	166,69 €
USt.:	60,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

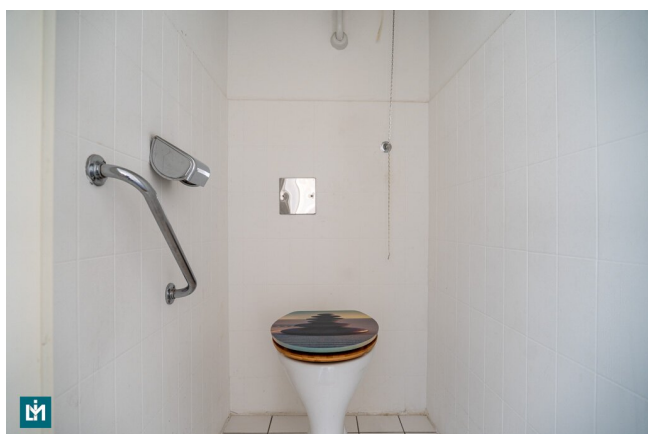


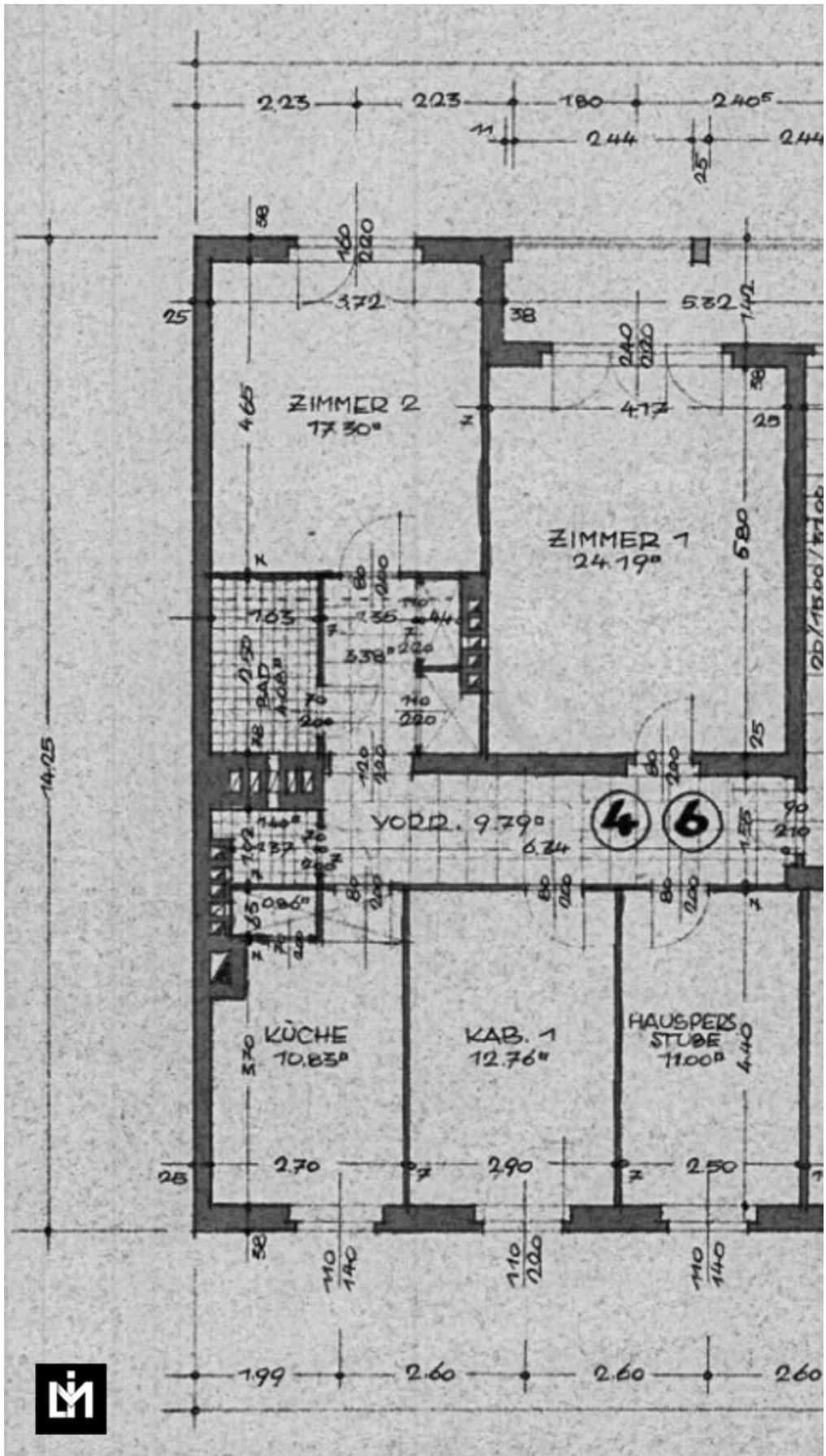
Daniel Masek











Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 103m² große 4 - Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks (Penzing)**. Das Objekt befindet sich in der **3. Etage (ohne Lift)** und ist **östlich (Gartenseite)** als auch **westlich (Straßenseite)** ausgerichtet.

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**. Die 4 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Wohnzimmer mit Wandtresor (ca.32m²) O
- Schlafzimmer (ca.17m²) O
- Badezimmer mit Wanne und Bidet
- Separates WC
- Küche mit Essmöglichkeit (ca.11m²) W
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.13m²) W
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.11m²) W

Die Küche ist aktuell mit einem Herd und Backofen ausgestattet. Ein **Fahrradraum**, ein **Wasch/Trockenraum**, ein eigenes **Kellerabteil mit ca. 8m²** sowie ein Gemeinschaftsgarten stehen ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **2,56m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management GmbH**.

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur und dennoch viel Grün im nahen Umfeld. Der gemeinschaftliche Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen bequem zu Fuß erreichbar sind.

In wenigen Gehminuten erreicht man gemütliche Cafés, Nahversorger und lokale Restaurants. Die Kombination aus urbanem Komfort und ruhiger Atmosphäre macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Paare mit gehobenem Anspruch.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **S45**, Station Penzing (Handelskai-Hütteldorf), **S50**, Station Penzing (Wien Westbahnhof-Hauptbahnhof St. Pölten), **Straßenbahn 10**, Station Linzer Straße, Reinlgasse (Dornbach-Unter St. Veit, Hummelgasse), **Straßenbahn 52**, Station Linzer Straße, Reinlgasse (Westbahnhof-Baumgarten), **51A**, Station Cumberlandstraße (Hietzing-Ottakringer Bad), **10A**, Station Johnstraße (Bhf. Heiligenstadt-Niederhofstraße), **Straßenbahn 60**, Station Penzinger Straße (Westbahnhof-Rodaun), **U4**, Station Hietzing (Hütteldorf-Heiligenstadt).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem

vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap