

**Weinzierlgasse: Charmante Altbauwohnung + U4-Nähe +  
Allgemeingarten/Balkon + Stilvolles Ambiente +  
Gegliederte Fassade**



**Objektnummer: 2122/42**

**Eine Immobilie von Riedler Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien, Penzing
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	336.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,24 €
<b>USt.:</b>	15,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



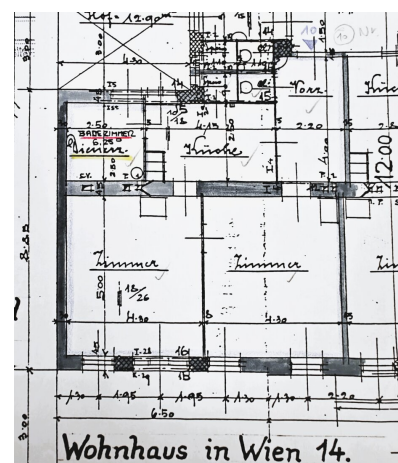
**Korbinian Riedler**

Riedler Immo GmbH  
Bauernmarkt 10 Top 14  
1010 Wien



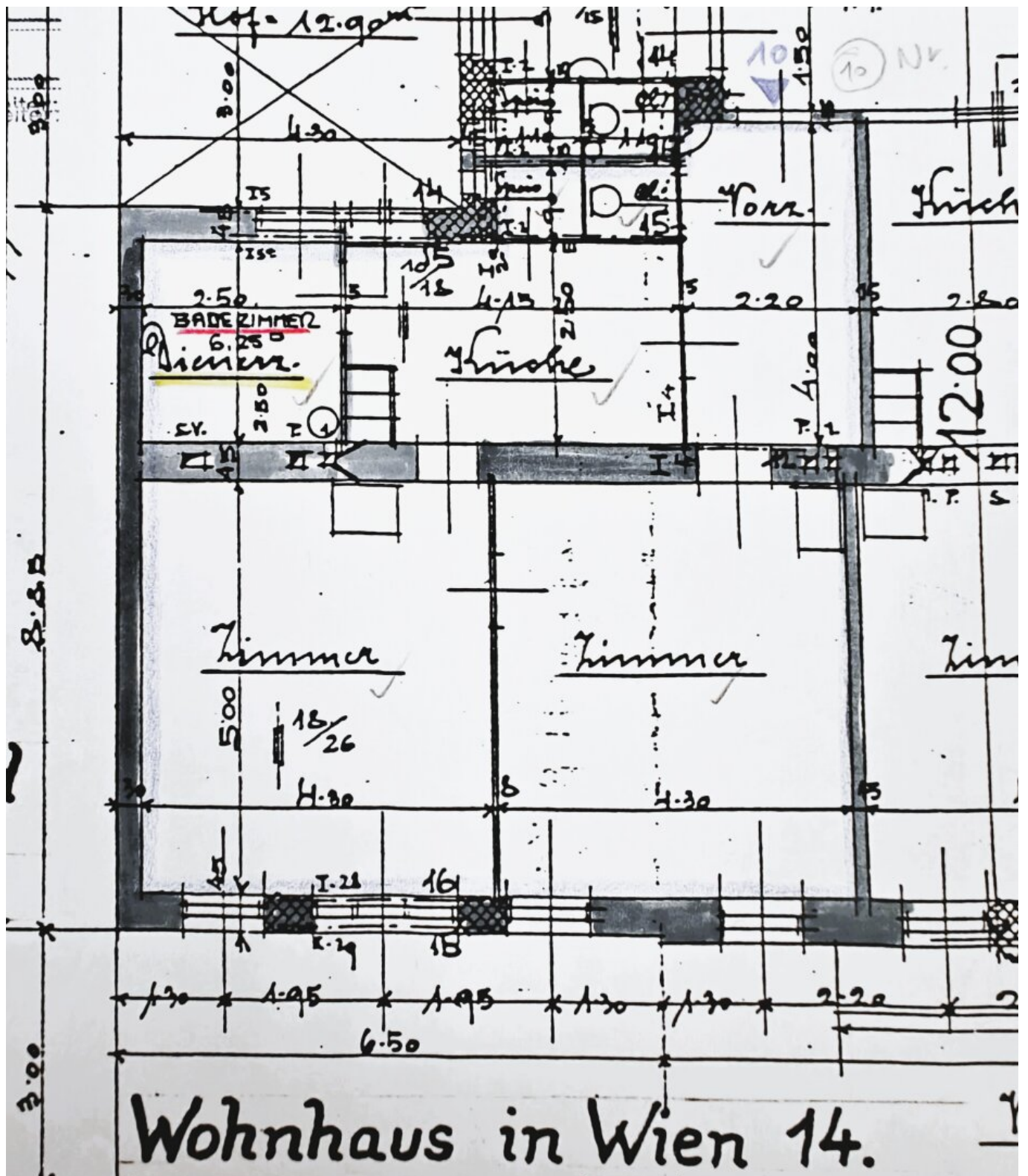












## Objektbeschreibung

Gerne dürfen wir Ihnen diese attraktiv gelegene und charmant geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines sehr schönen Stilaltbaus anbieten. Die beiden Zimmer sind getrennt begehbar und zu einer wenig befahrenen Einbahngasse ausgerichtet. Ein Baum vor den nord-westseitigen Fenstern sorgt für einen angenehmen Ausblick. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum, welcher zugleich als Durchgangsraum zum Badezimmer dient. Hofseitig befindet sich noch ein allgemein nutzbarer Garten und Balkon. Die Wohnung wurde zuletzt 2018 saniert und zugleich mit einer sehr gut ausgestatteten Küche versehen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit.

Grundriss/Ausstattung:

- + Großzügiges Wohnzimmer mit zwei nordwestseitigen Holzkastenfenstern
- + Großes Schlafzimmer mit zwei nordwestseitigen Holzkastenfenstern
- + Küche voll ausgestattet, mit Fenster zum Lichthof und mit Platz für einen kleinen Esstisch
- + Badezimmer mit Badewanne, Fenster zum Lichthof, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank
- + Vorraum (erschließt WC, Küche und Wohnzimmer)
- + Toilette mit eigenem Handwaschbecken
- + Kellerabteil (nicht parifiziert)
- + Allgemeiner Garten im Hof
- + Allgemeiner Balkon im Stockwerk

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.