

**27,25 m² Eigentums- Garconniere in einem
Altbauwohnhaus, Nähe Matzner Park, 5 min zum Bahnhof
Wien Penzing!**



Objektnummer: 5535

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,25 m ²
Nutzfläche:	27,25 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	158.000,00 €
Betriebskosten:	61,82 €
USt.:	6,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

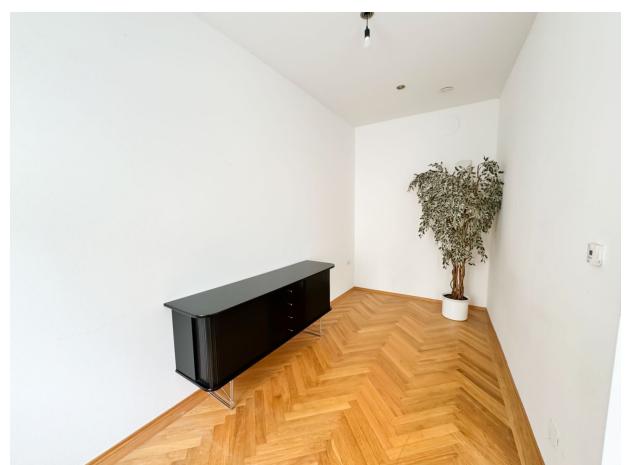
Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus

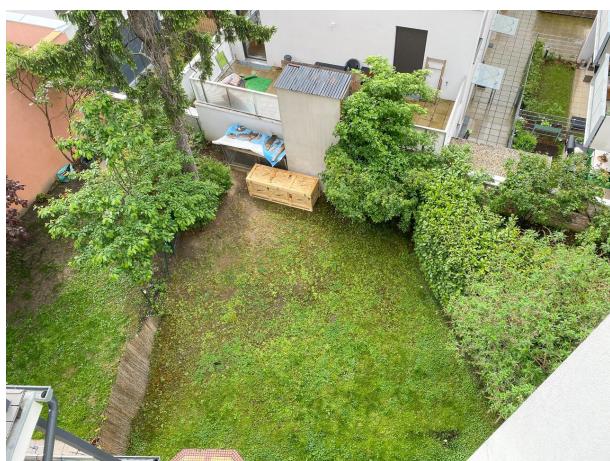
Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
Wien 1030

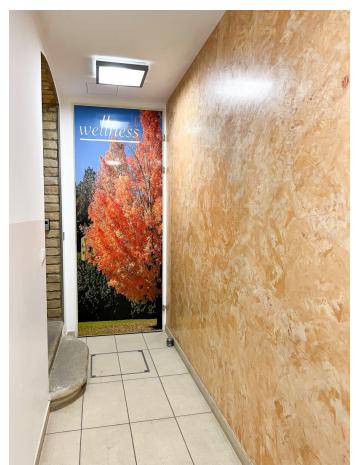
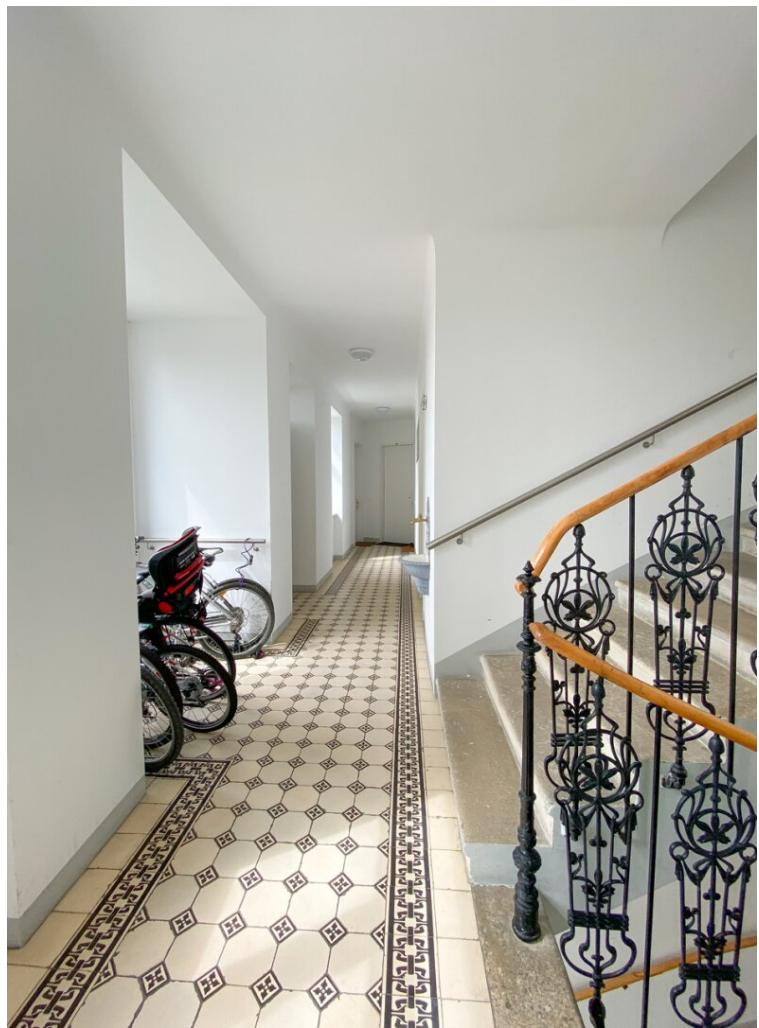
T +43699 124 715 92



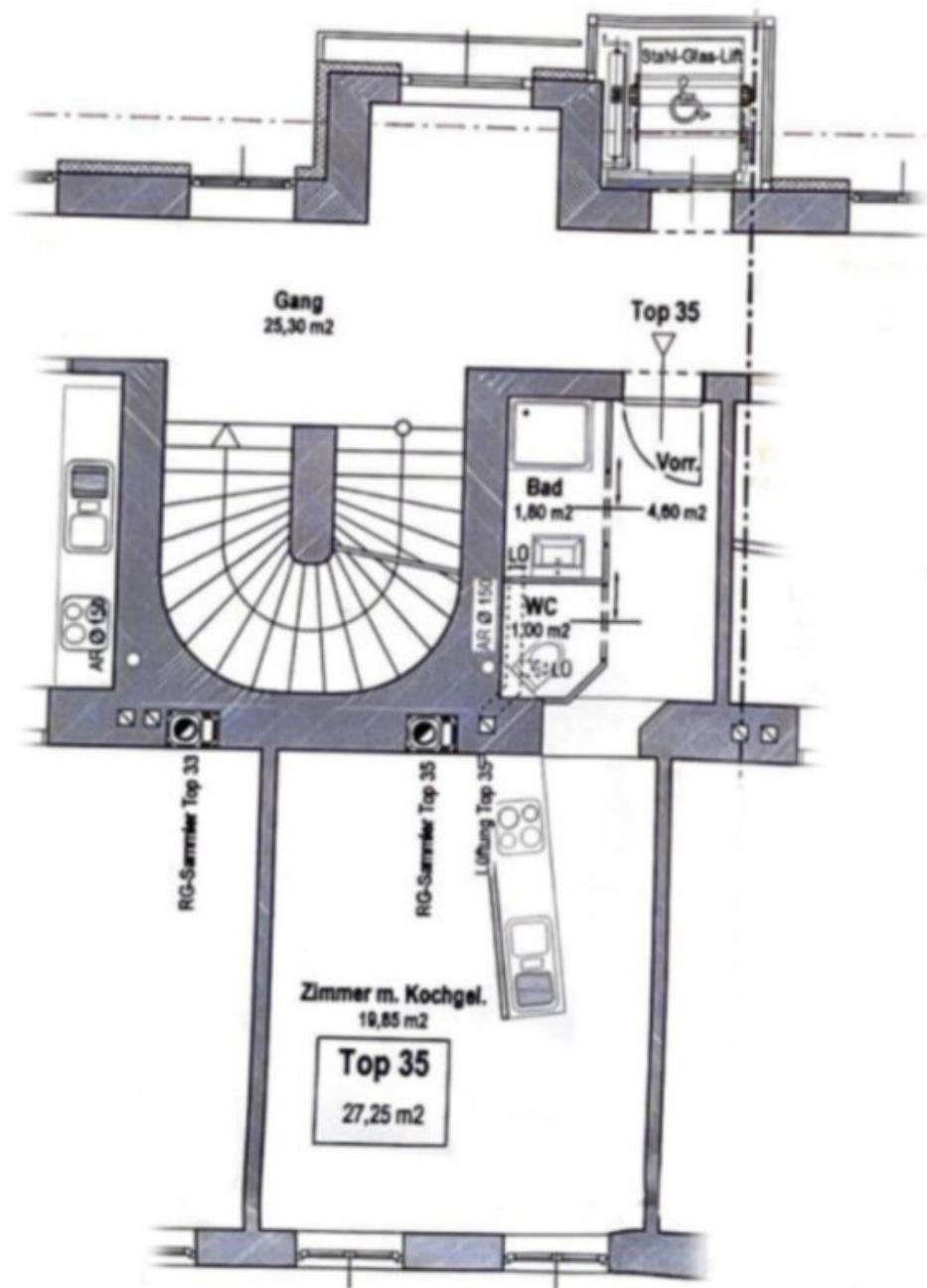












Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 27,25 m² große Eigentumswohnung im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Goldschlagstraße. Die Wohnung befindet sich im barrierefreien **3. Liftstock** eines **1911** erbauten Altbauwohnhauses. Das Wohnhaus wurde 2012 vollständig vom Keller revitalisiert. Im Zuge dessen wurde eine **Energieeffiziente Hauszentralheizung** mittels Luftwärmepumpe und eine Lüftungsanlage mit Wärmetauscher installiert. Dies garantiert geringe Kosten für Heizung und Kühlung. Ein Lifteinbau, eine Kellersanierung, alle Versorgungsleitungen und Steigleitungen sowie ein Dachgeschossausbau wurde durchgeführt.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer
- ein 19,85 m² großes Wohn- und Schlafzimmer mit getrennter möblierter Küche
- ein Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche
- ein separates WC

Das Objekt wird mittels Fußbodenheizung mit einer **effizienten Luftwärmepumpe** geheizt. Eine Heizungsumstellung, verbunden mit Mehrkosten die in den nächsten Jahren viele Wohnungen betrifft fällt dadurch weg. Im Haus steht eine **Sauna**, ein **Fitness-** und **Wellnessbereich** sowie ein **Gemeinschaftsgarten** den Bewohnern zur Verfügung. Weiters verfügt die Wohnung über eine Sicherheitstür.

Die Wohnung ist bis März 2026 befristet vermietet, danach ist eine Eigennutzung möglich! **Besichtigungen müssen mit dem Mieter abgestimmt werden.** Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Aufnahmen einer ähnlichen Wohnung im Erdgeschoss, die lediglich als Beispielbilder dienen.

Infrastruktur: Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen! Die Liegenschaft ist an einer Begegnungszone wodurch eine Ruhelage gegeben ist. Die Hütteldorfer Straße ist in 400 Meter zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel: 49, 52, 51A, S 45 S 50

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis Wohnung: 158.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (30,77 Euro) und Ust: 106,23 Euro

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.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap