

**27,25 m<sup>2</sup> Eigentums- Garconniere in einem  
Altbauwohnhaus, Nähe Matzner Park, 5 min zum Bahnhof  
Wien Penzing!**



**Objektnummer: 5544**

**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>	1911
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	27,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	27,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	158.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	61,82 €
<b>USt.:</b>	6,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

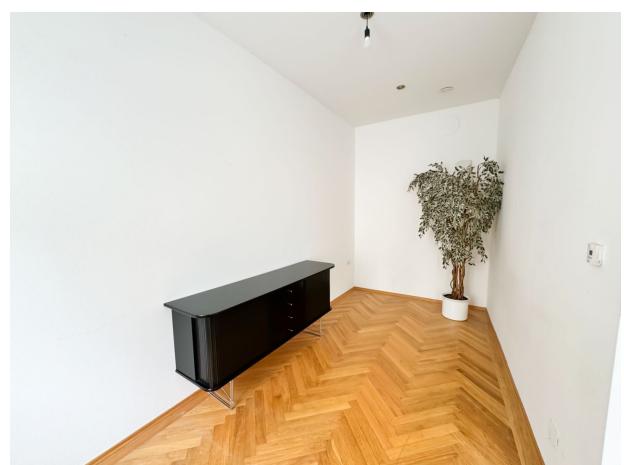
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030

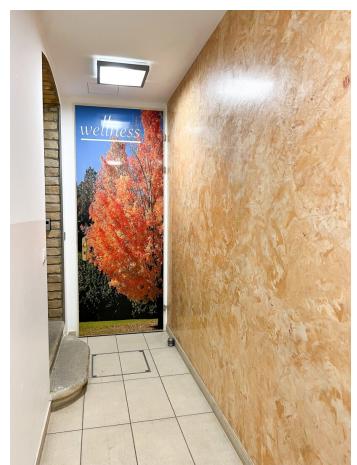
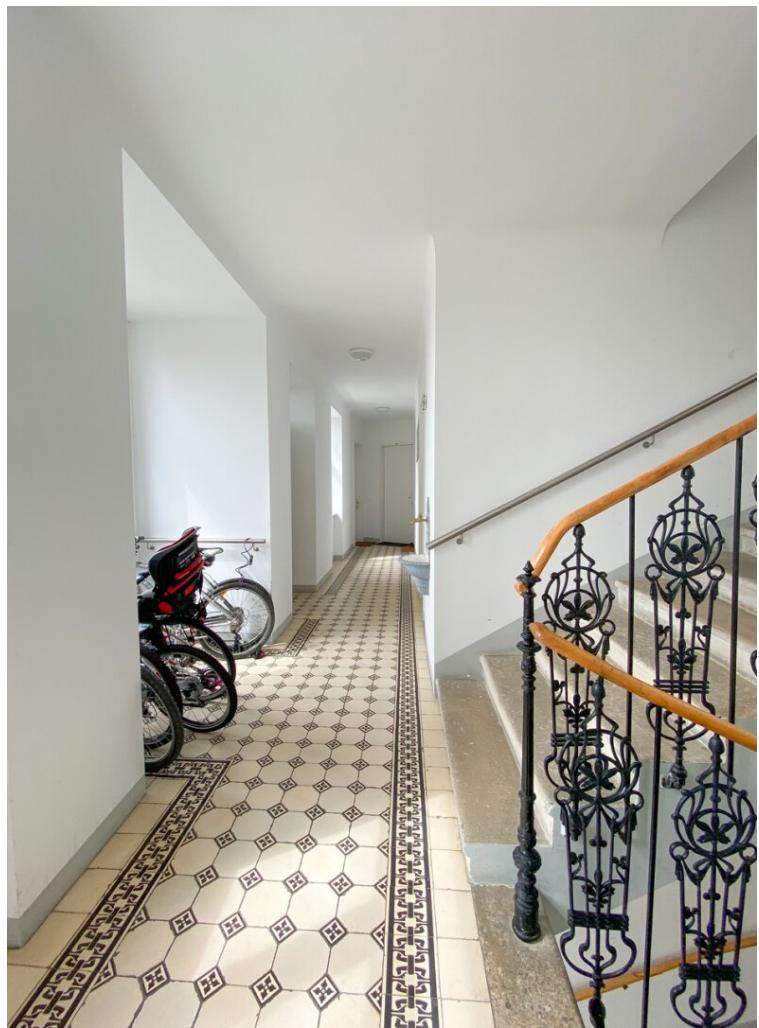
T +43699 124 715 92



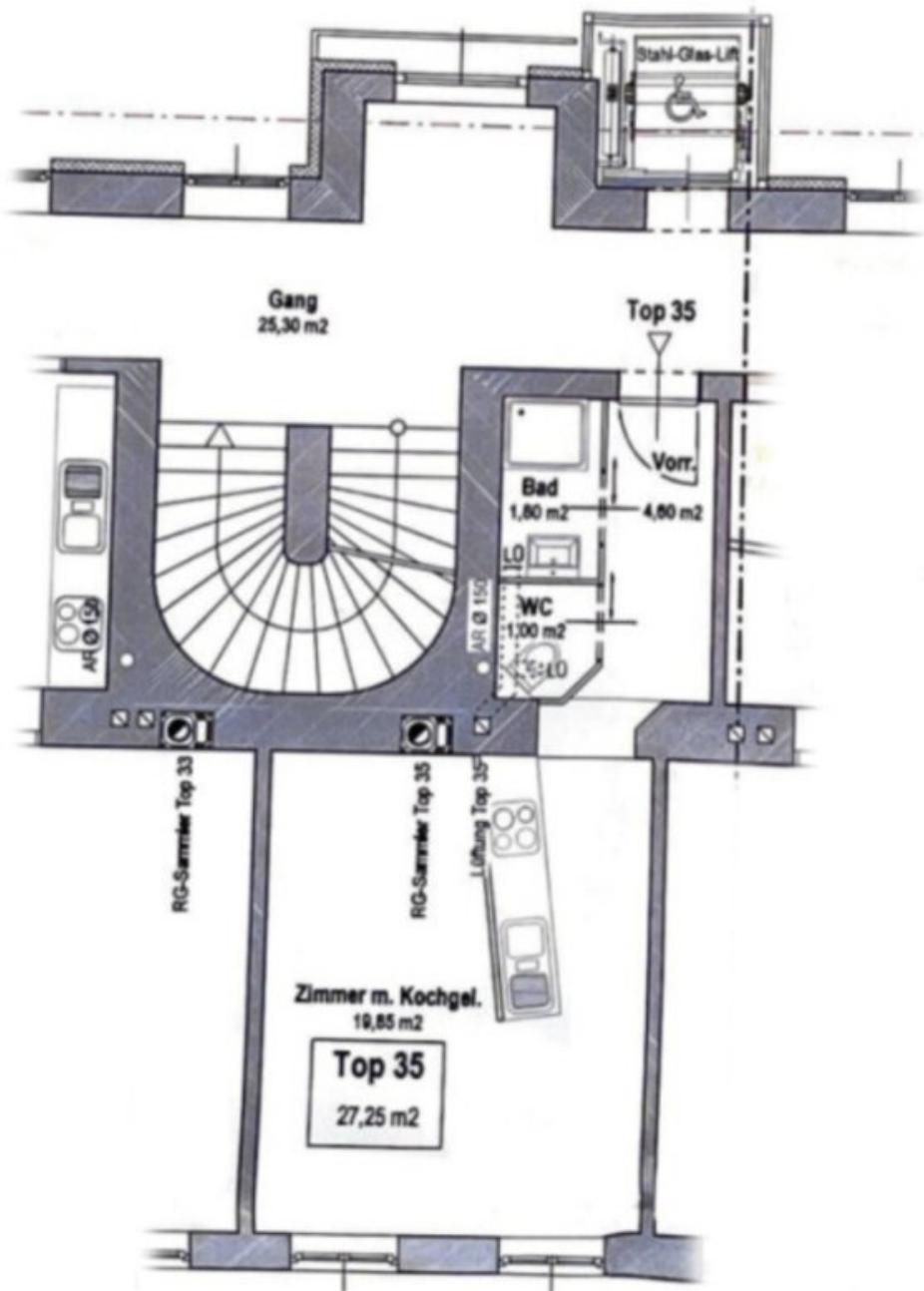












## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 27,25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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