

## Sonnenlage trifft perfekten Grundriss | Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Nähe Klinik Penzing



**Objektnummer: 5216**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	339.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,10 €
<b>USt.:</b>	14,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.  
☎ +43 676 502 88 24  
✉ n.ismail@w7.immo

WOLKE 7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese **helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** in Penzing überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, angenehme Wohnatmosphäre und hochwertige Ausstattung – ideal für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Komfort und Ruhe legen.

Auf rund **87,75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)** erwartet Sie ein stimmiges Wohnkonzept mit viel Platz und Licht. Die Wohnung bietet ca. **79,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ergänzt durch eine **südlich ausgerichtete Loggia mit ca. 8,37 m<sup>2</sup>**, die den Wohnraum ideal erweitert. Zusätzlich steht eine kleine **Terrasse mit ca. 1,12 m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

Der **großzügige Wohnbereich** lädt zum Verweilen ein, während die weiteren Zimmer vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl ohne Platzverlust.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, ein **separates Gäste-WC mit Handwaschbecken** bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Dank **Außenjalousien** genießen Sie jederzeit optimale Lichtverhältnisse sowie Privatsphäre.

### Ausstattung & Highlights

- ca. **87,75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (inkl. Loggia)
- ca. **79,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Südseitige Loggia ca. 8,37 m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 1,12 m<sup>2</sup>**
- **3 optimal geschnittene Zimmer**
- Badezimmer mit **Badewanne**
- **Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken**
- Hochwertige **Parkett- & Fliesenböden**
- **Außenjalousien**

- **Gas-Etagenheizung**
- Sehr gepflegtes Wohnhaus
- **Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup>**

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und beliebten Wohngegend in Penzing** und bietet gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Kombination aus **ruhigem Wohnen und guter Anbindung** macht diese Lage besonders attraktiv.

## **Kosten**

**Kaufpreis:** € 339.900,-

**Kaufpreis Parkplatz:** € 20.000,-

*(muss im Zuge des Wohnungskaufes mitgekauft werden)*

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## **Betriebskosten:**

€ 320,82 (inkl. USt., Rücklagen & Verwaltung) + € 20,31 (Parkplatz)

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu **48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu – einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé direkt anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen & Irrtümer vorbehalten. Einige Bilder können KI-bearbeitet sein und dienen der Veranschaulichung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap