

**SONNIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & TOP ANBINDUNG | U4 & S-BAHN IN GEHNÄHE | 1140 WIEN**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 19339**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einwanggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

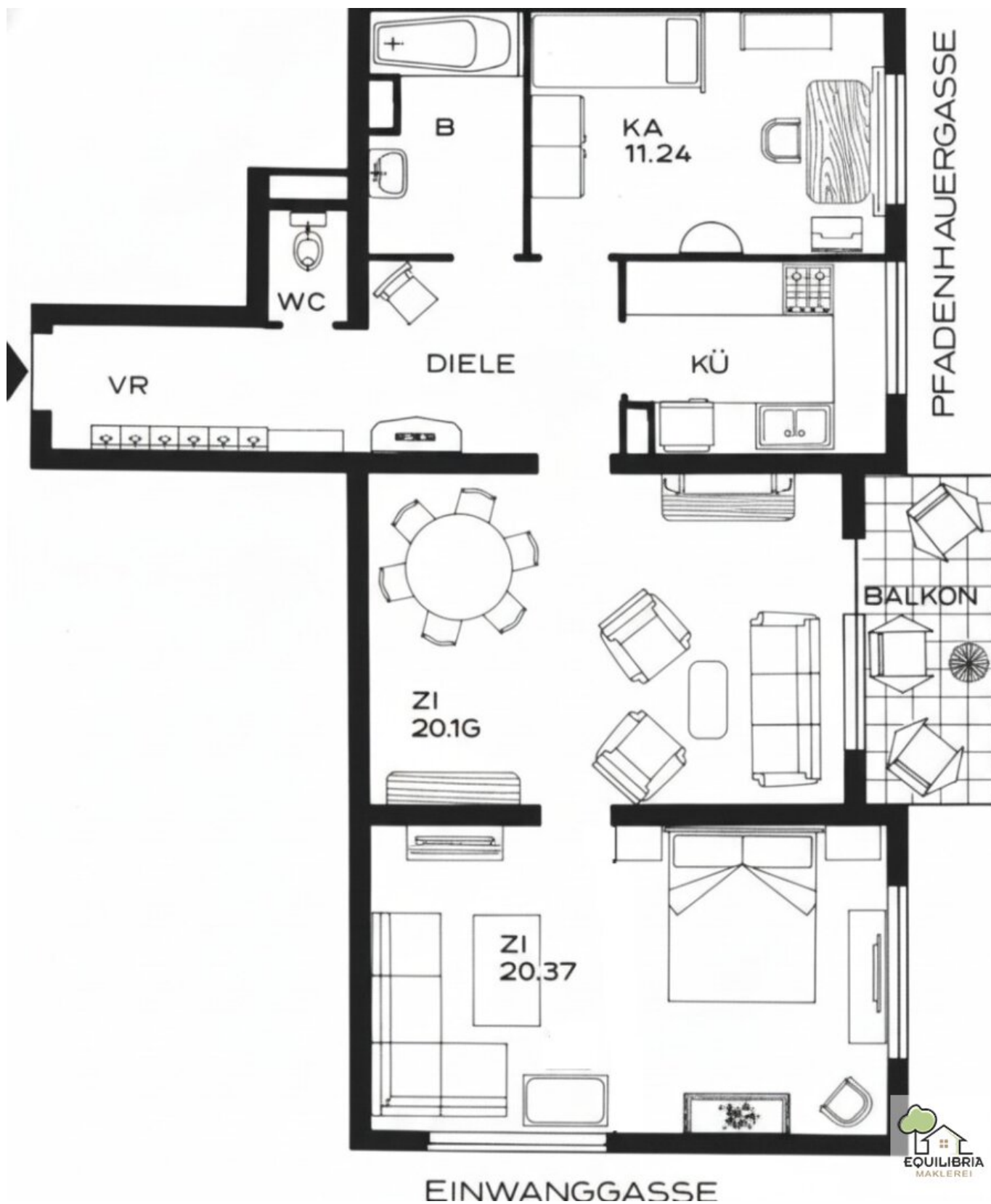
H +43 664 75038825  
F +43 1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock mit südseitigem Balkon, Außenrollos und Top-Anbindung (U4 Hietzing & S-Bahn Penzing).

2-fach verglaste Fenster, Wärmeschutz und Fernwärme sorgen für hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten.

Perfekt für Eigennutzer oder Anleger!

Zum Verkauf steht eine attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie eine angenehme **Süd-West-Ausrichtung**, die für helle und freundliche Wohnräume sorgt. Der **Balkon ist südlich ausgerichtet** und bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen **Außenrollos**, die optimalen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Lage:

Die Wohnung punktet mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung:

Die **U4-Station Hietzing** ist in ca. **9 Gehminuten**, die **S-Bahn-Station Penzing** in nur **4 Minuten** erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Kaufpreis: € 299.000,-**

### Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: ca. **€ 180 / Monat**

- Heizung & Warmwasser: ca. € 125 / Monat
- Rücklage: ca. € 85 / Monat

**Niedrige laufende Kosten – ideal für Eigennutzer und Anleger!**

## **Interesse geweckt?**

**Für persönliche Beratung, detaillierte Informationen, Besichtigungen oder Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Herr Loibelsberger gerne zur Verfügung.**

**Kontaktieren Sie mich direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap