

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung, 50,81 m²
Eigentumswohnung in einem Altbauwohnhaus, Nähe
Matzner Park, 5 min zum Bahnhof Wien Penzing!**



Objektnummer: 5608

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	254.000,00 €
Betriebskosten:	115,26 €
USt.:	12,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

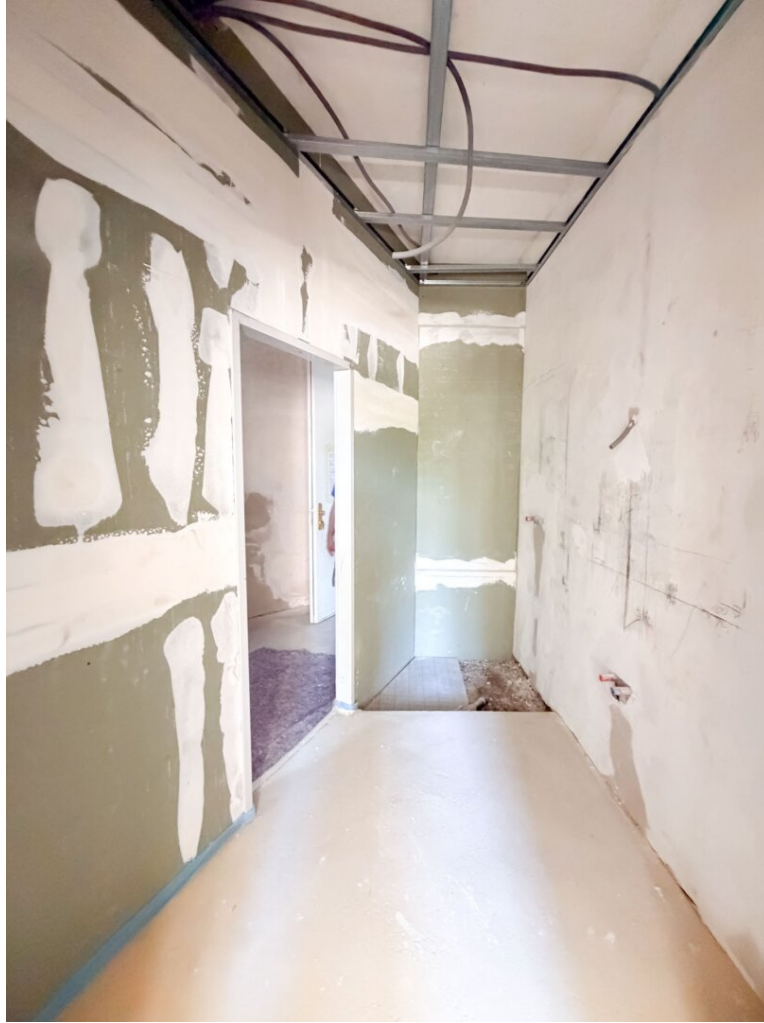
Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus

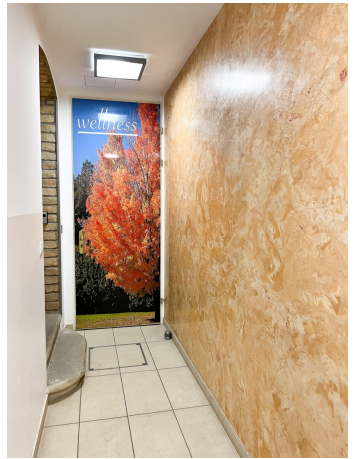
Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
Wien 1030



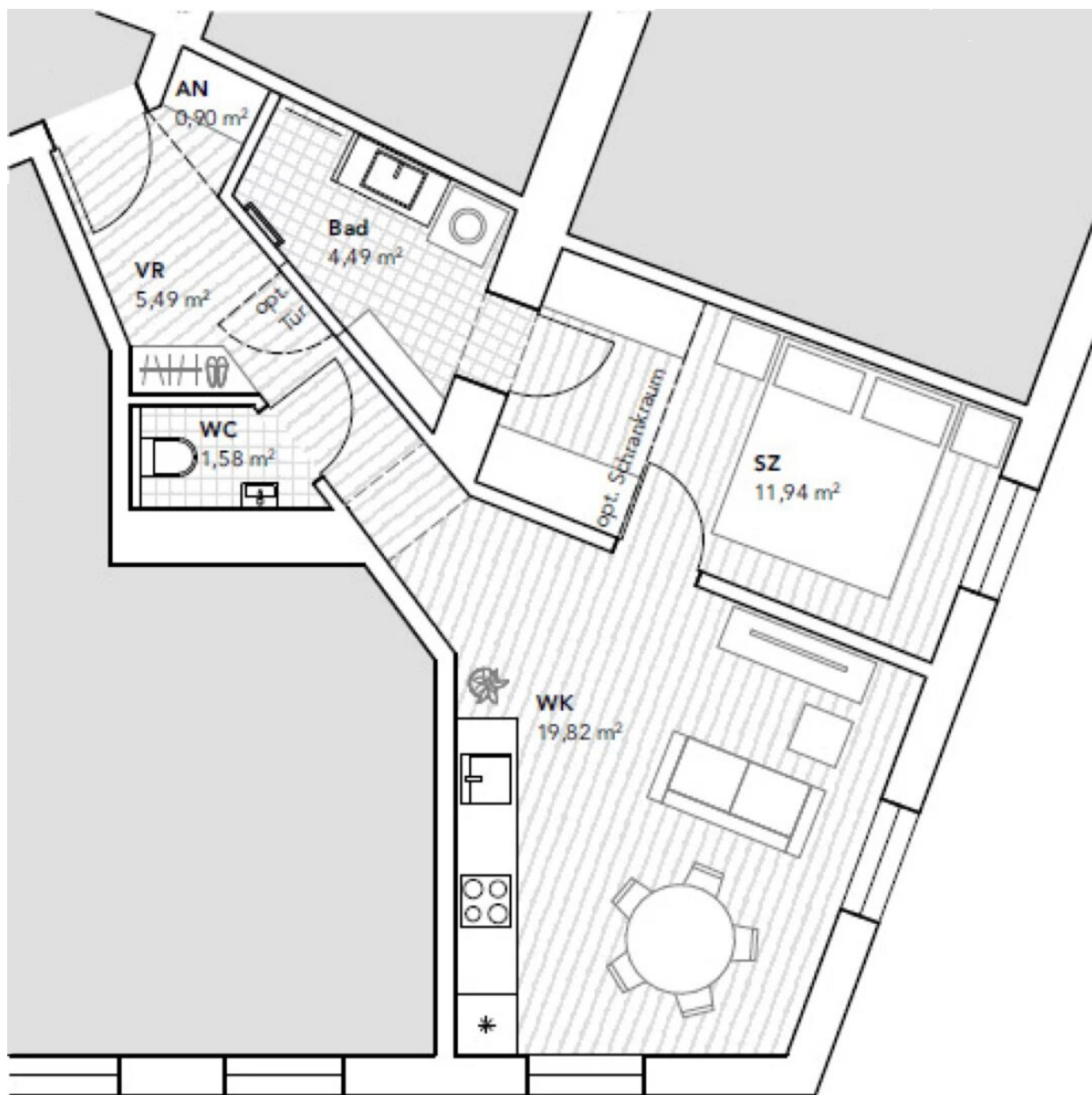












Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 50,81 m² große Eigentumswohnung im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Goldschlagstraße. Die Wohnung befindet sich im barrierefreien **2. 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 wurde soeben **vollständig saniert (ERSTBEZUG)** und teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer
- eine 19,82 m² großes Wohnküche
- ein Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche
- ein 11,94 m² großes Schlafzimmer
- ein separates WC

Das Objekt wird mittels Fußbodenheizung mit einer **effizienten Luftwärmepumpe** geheizt sowie gekühlt. 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.

Fotos der Eigentumswohnung folgen in kürze!

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: 254.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (56,61 Euro) und Ust: 197,29 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.

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