

## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia, Stellplatz & perfekter Raumaufteilung in Wien-Penzing



**Objektnummer: 5530**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

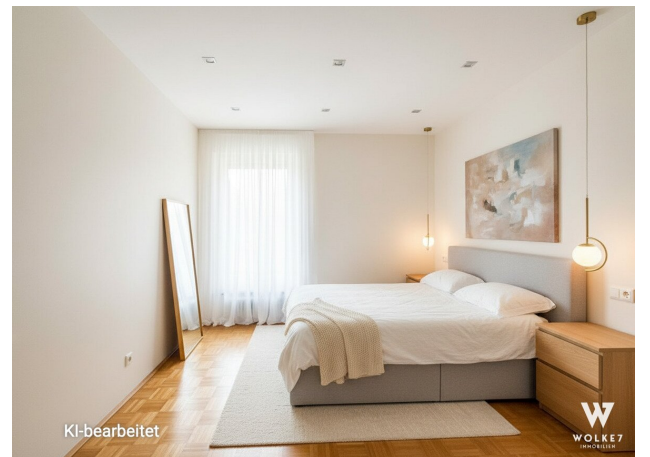
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</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>	299.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,10 €
<b>USt.:</b>	20,37 €
<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



WOLKE7 IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Ankommen, wohlfühlen und Zuhause sein.

Manche Wohnungen überzeugen erst bei der Besichtigung – diese begeistert bereits auf den ersten Blick.

In einer ruhigen Wohngegend des beliebten 14. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, sonniger Südausrichtung und einem Wohnkonzept, das Funktionalität und Gemütlichkeit perfekt miteinander verbindet.

Auf rund **79,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder alle, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer schätzen. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur **ca. 8,37 m<sup>2</sup> großen Süd-Loggia**. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende oder Ihren Morgenkaffee im Freien – ein zusätzlicher Wohnraum unter freiem Himmel. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine kleine Terrasse.

Auch die beiden weiteren Zimmer überzeugen durch ihre ideale Größe und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Ein separates WC mit Handwaschbecken erhöht den Wohnkomfort zusätzlich und macht die Wohnung besonders alltagstauglich. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Außenjalousien sowie der gepflegte Zustand des Hauses runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

## Highlights auf einen Blick

? ca. **79,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

? ca. **87,75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive Loggia**

? Sonnige **Süd-Loggia** mit ca. 8,37 m<sup>2</sup>

? Zusätzliche Terrasse mit ca. 1,12 m<sup>2</sup>

? 3 optimal geschnittene Zimmer

? Großzügiger Wohnbereich mit direktem Loggiazugang

? Badezimmer mit Badewanne

? Separates WC mit Handwaschbecken

? Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

? Außenjalousien

? Gas-Etagenheizung

? Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>

? Eigener Stellplatz

? Gepflegte Wohnhausanlage

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im begehrten Bezirk **Wien-Penzing**. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Erholung und urbaner Infrastruktur.

Supermärkte, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und sämtlicher wichtiger Knotenpunkte. Auch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

## **Kosten**

**Kaufpreis Wohnung: € 299.900,-**

**Stellplatz: € 20.000,-**

*(Der Stellplatz ist gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.)*

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

## **Betriebskosten**

- Wohnung inkl. Verwaltung, Rücklage und USt.: ca. **€ 320,82**

- Sanierungsdarlehen: ca. **€ 60,35 (Laufzeit ca. 15 Jahre)**

- Stellplatz: ca. **€ 20,31**

**Gesamt mtl. ca. € 401,48**

### **Finanzierungsservice – Alles aus einer Hand**

Der Kauf einer Immobilie ist eine wichtige Entscheidung – deshalb unterstützen wir Sie auch bei der optimalen Finanzierung. Unser unabhängiger Finanzierungspartner vergleicht für Sie die Angebote zahlreicher Banken und findet die passende Finanzierung – selbstverständlich unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten.

### **Exklusive Immobilien früher erhalten**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie passende Immobilienangebote **bis zu 48 Stunden vor der offiziellen Veröffentlichung** und verschaffen sich damit einen entscheidenden Vorsprung.

### **Exposé anfordern**

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé inklusive Grundriss, Energieausweis und sämtlicher weiterer Unterlagen zu. Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Ihre Ansprechpartnerin**

**Nora Ismail, B.A.**

? +43 676 502 88 24

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

Ich freue mich darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

**Hinweis:** Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Einzelne Bilder können digital optimiert oder KI-unterstützt bearbeitet worden sein und dienen der besseren 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