

**Sonne + Terrasse + Weitblick + Refugium am Wienerwald
in Penzing**



Objektnummer: 7191/253

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2002
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	185,33 €
USt.:	18,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7

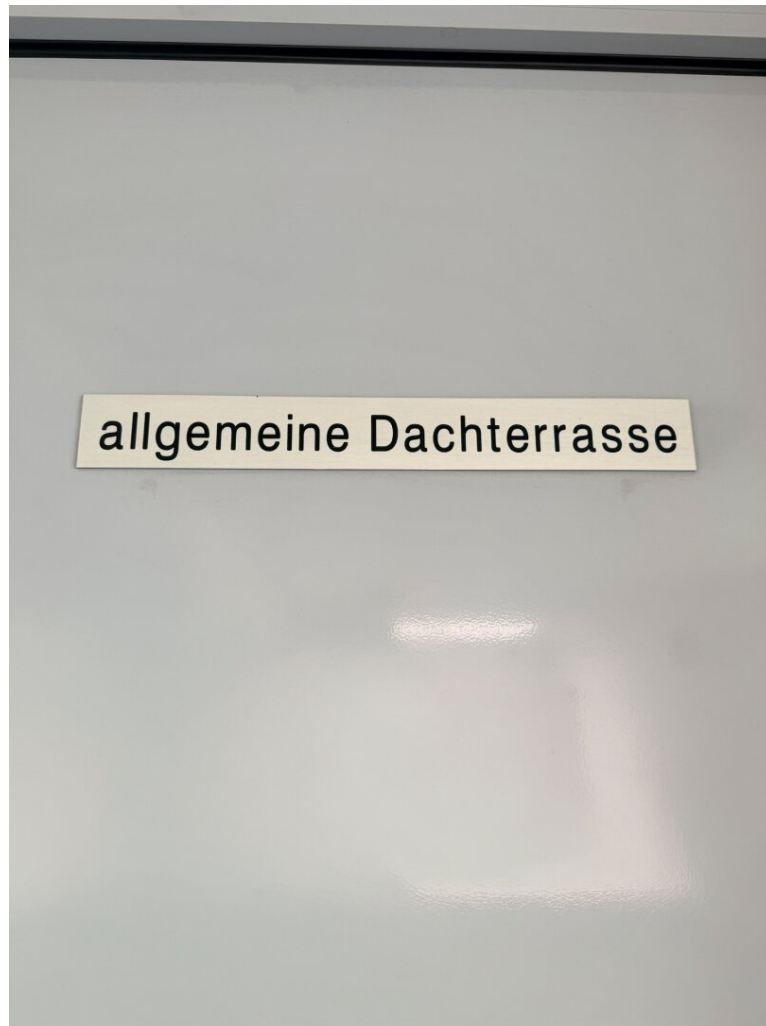




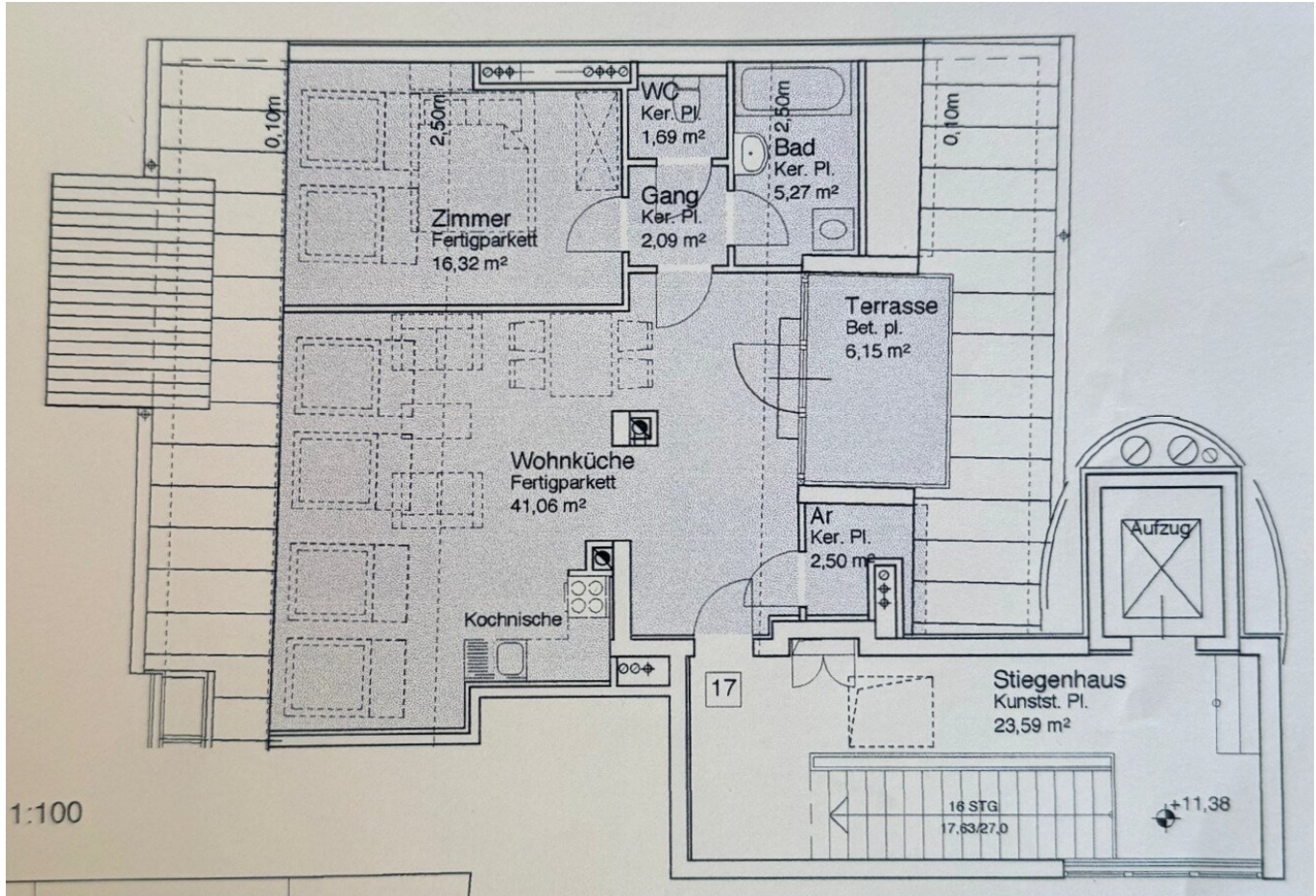












Objektbeschreibung

Das Objekt

Diese charmante Dachgeschosswohnung in Penzing, dem 14. Wiener Gemeindebezirk empfängt Sie mit Sonne von früh bis spät, einem herrlichen Blick über die Baumkronen bis zum Wienerwald und jener besonderen Ruhe, die man in der Stadt so selten findet.

Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich mit Kochnische. Über die großen Dachflächenfenster flutet Tageslicht herein, der Parkettboden sorgt für warme Wohnlichkeit. Hier lässt es sich genauso gut gemeinsam kochen und genießen wie entspannt zurücklehnen. Das ruhige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden den durchdachten Grundriss ab.

Das absolute Highlight ist die eigene kleine Terrasse Richtung Hof. Ihr privater Logenplatz im Grünen für den Morgenkaffee in der Sonne oder den entspannten Abend unter freiem Himmel. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem nach oben, ein eigener Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

Wenn Gäste kommen nutzen sie die allgemeine Dachterrasse die sie im selben Stockwerk wie die Wohnung finden. Dort ist genügend Platz, auch für größere Gesellschaften.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie! Supermarkt, Bäckerei, Schule und Kindergarten liegen wenige Gehminuten entfernt, die Busstation ist quasi vor der Tür, Bahnhof und Autobahnanschluss sind rasch erreicht. So verbinden Sie grünes, ruhiges Wohnen mit bester Anbindung an die Stadt.

Ein weiteres Highlight ist das gegenüberliegende Auhofcenter, welches keinen Shoppingwunsch offen lässt.

Ob als gemütliches Zuhause oder als wertbeständige Anlage, diese sofort beziehbare Wohnung in massiver Neubauqualität (Baujahr 2002) lässt keine Wünsche offen. Sichern Sie sich Ihren Platz über den Dächern Wiens. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Auf einen Blick

- Sonnige Dachgeschosslage mit Weitblick ins Grüne bis zum Wienerwald
- Private Terrasse als Rückzugsort im Freien

- Offener Wohn-/Essbereich mit Kochnische und Parkettboden
- Personenaufzug, eigener Keller und Abstellraum
- Top-Infrastruktur, Supermarkt, Schule & Bus in Gehweite
- Sofort beziehbar, also ideal für Eigennutzer und Anleger

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <5.000m
 Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap