

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



**Objektnummer: 5618**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1911                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,56 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,26                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 254.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 115,26 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 12,79 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

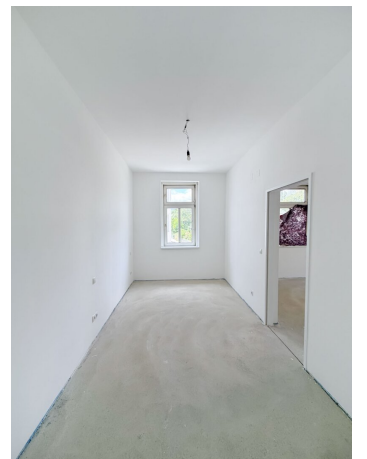
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030



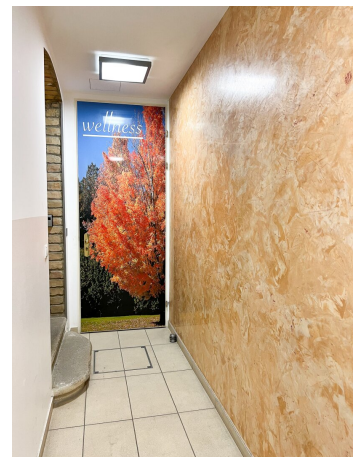




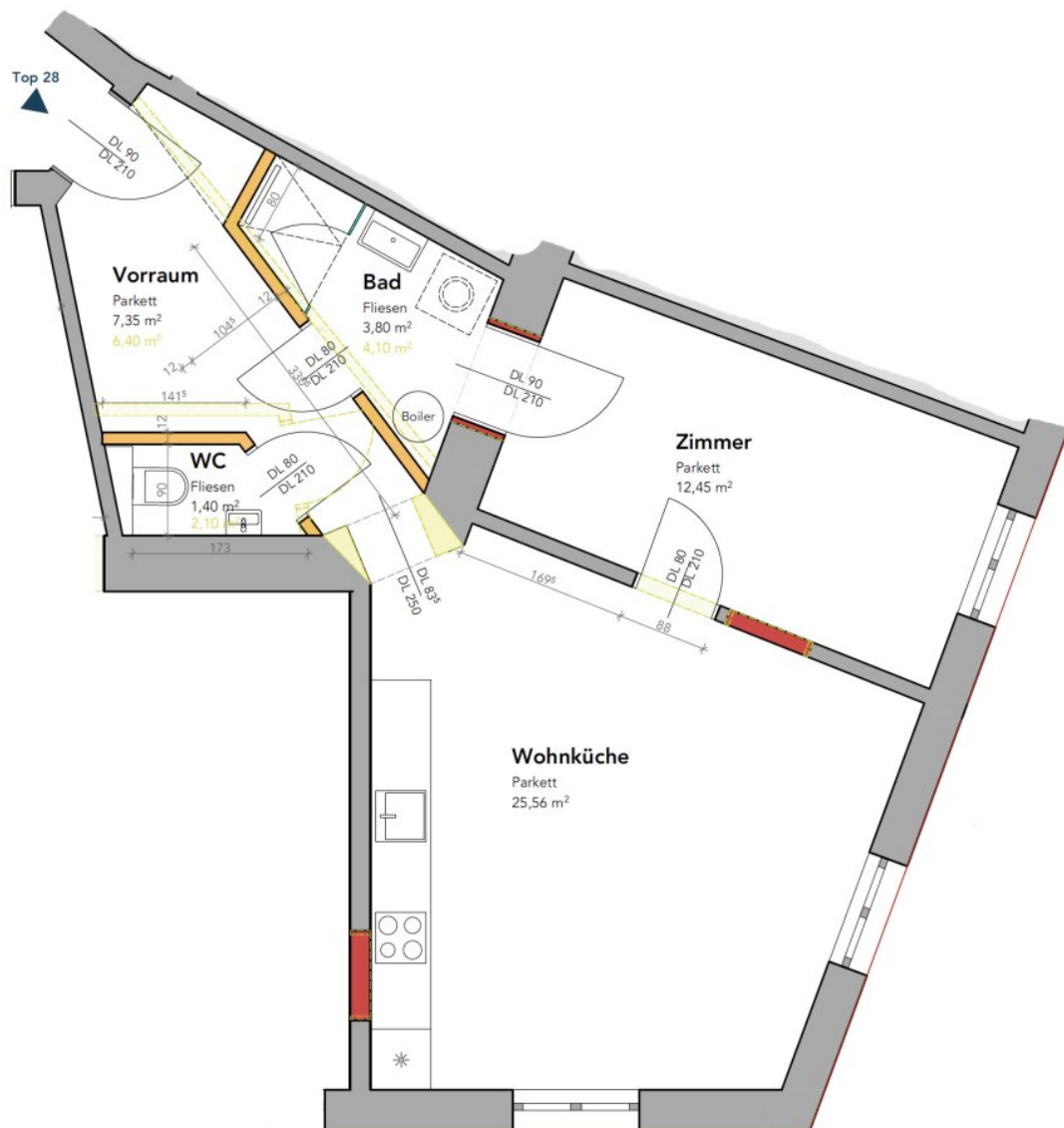












## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 50,56 m<sup>2</sup> 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 wird soeben **vollständig saniert (ERSTBEZUG)** und teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorzimmer
- eine 25,56 m<sup>2</sup> großes Wohnküche
- ein Badezimmer ausgestattet mit einer bodenebenen Dusche
- ein 12,45 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein separates WC

**Nutzen Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge und Fliesen nach Ihrem persönlichen Geschmack auszuwählen, sofern diese zum Zeitpunkt des Kaufes noch nicht bestellt und beauftragt wurden!**

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.

**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](tel:069912471592) oder per **E-Mail** unter [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at) gerne zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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