2 Zimmer Wohnung | 54m² | guter Grundriss | Grünblick | TOP Infrastruktur

helles Wohnzimmer mit Grünblick

Objektnummer: 1609/47310

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauerbachstrasse 42
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien,Penzing
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	128,81 €
USt.:	12,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Georg Mayer

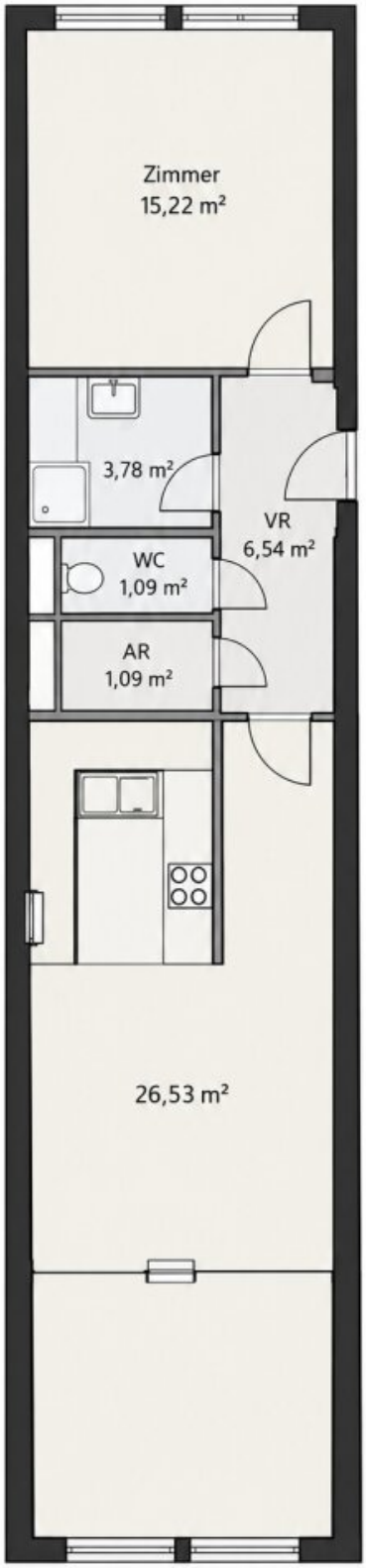
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9

REMAX

REMAX

REMAX

RE/MAX



Wohnung 2

WKÜ	26,53 m²
Schlafzimmer	15,22 m²
Bad	3,78 m²
WC	1,09 m²
Vorzimmer	6,54 m²
AR	1,09 m²

Wohnungsfläche gesamt

54,25 m²

RE/MAX

Wohnung 2

WKÜ	26,53 m²
ZI	15,22 m²
Bad	3,78 m²
WC	1,09 m²
VR	6,54 m²
AR	1,09 m²

Wohnungsfläche gesamt
54,25 m²

RE/MAX

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Wien Mauerbach - Mitten im Grünen und trotzdem sehr gute Infrastruktur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 14. Bezirk von Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet mit 54,25 m² Wohnfläche den idealen Raum für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung besticht durch eine solide Massivbauweise und ist sowohl technisch als auch optisch in einem gepflegten Zustand. Die Etagenheizung mit Gas sorgt für eine effiziente und behagliche Wärme in den kühlen Monaten. Besonders hervorzuheben ist der wunderbare Grünblick, den Sie von Ihren Fenstern genießen können. Hier erleben Sie Ruhe und Natur mitten in der Stadt – ein echter Wohlfühlfaktor, der Ihren Alltag bereichert. Die praktische Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Vom zentralen Vorzimmer erreicht man links das geräumige Wohn- & Esszimmer mit Küche. Hofseitig sowie grün und ruhig liegt das Schlafzimmer und unmittelbar neben an findet man einen praktischen Abstellraum, ein separates WC sowie das Badezimmer - siehe auch Grundrissplan anbei in der Beilage.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie bequem zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens und genießen gleichzeitig die Vorteile eines familienfreundlichen Wohnviertels.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot in 1140 Wien – Ihr neues Zuhause oder Anlagewohnung mit Wohlfühlfaktor wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

Aktuell ist die Wohnung noch bis Sommer 2027 befristet vermietet - dh sie können die Wohnung jetzt kaufen, generieren Einnahmen aus dem Mietvertrag und können Entscheiden, ob Sie die Wohnung ab Sommer 2027 selbst nutzen wollen, oder weiter Mieteinnahmen generieren wollen. Aktuell beträgt die Netto Miete ca. EUR 500,00.

Mehrere Autobuslinien bringen Sie in wenigen Minuten bis zur U4 Station Hütteldorf, oder Sie nehmen die S-Bahn Station Hadersdorf und fahren entweder bis Hütteldorf, oder gleich bis zum Westbahnhof, wo Sie mit der U3 direkt in die Wiener City gelangen. Auch das Auhof Center ist in Gehweite - direkt in unmittelbarer Umgebung finden Sie auch 2 Supermärkte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.375m
Apotheke <575m
Klinik <4.575m
Krankenhaus <3.675m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <550m
Universität <1.300m
Höhere Schule <7.075m

Nahversorgung
Supermarkt <650m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <825m

Sonstige
Geldautomat <875m
Bank <850m
Post <900m
Polizei <825m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <2.700m
U-Bahn <3.175m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap