

**Create your home - viele Gestaltungsmöglichkeiten !  
Raumwunder im hochwertig sanierten Altbau in Penzinger  
Bestlage (Nachhaltiges Energiekonzept und  
Wellness-Bereich)**



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

Create your home | Viele  
Gestaltungsmöglichkeiten | Altbauwohnung  
mit umfassendem Sanierungsbedarf

Wohnzimmer

**Objektnummer: 6013/811**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,98 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	81,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



Zimmer  
3



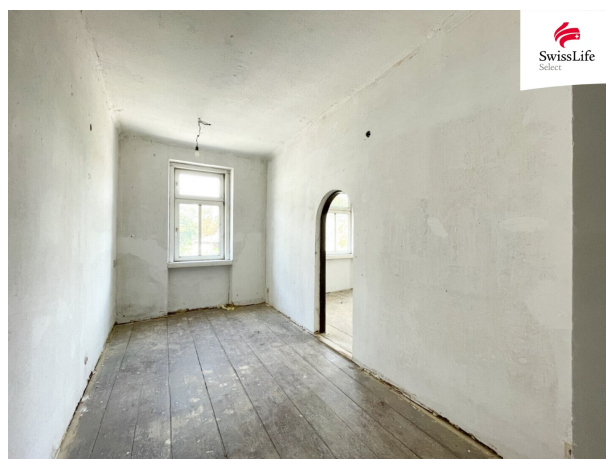
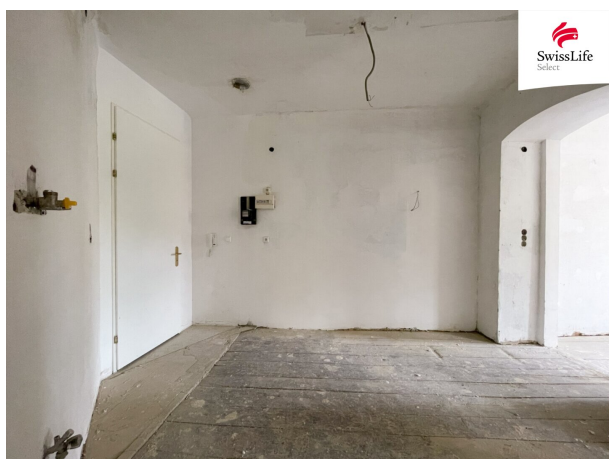
Bäder  
1

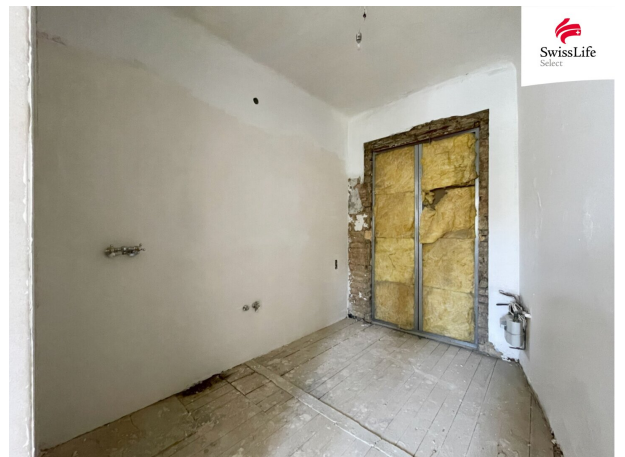


WC  
1

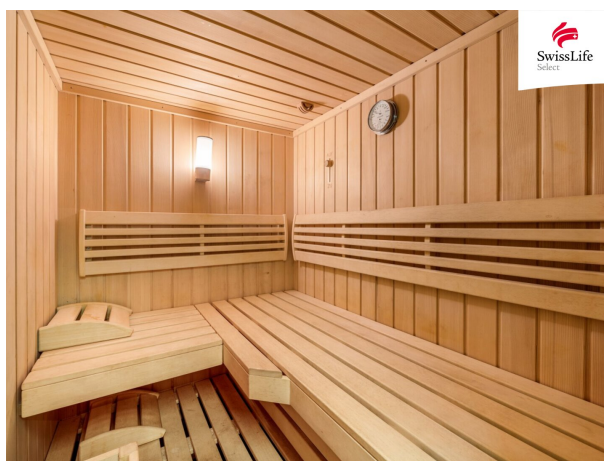


Fläche  
78 m<sup>2</sup>



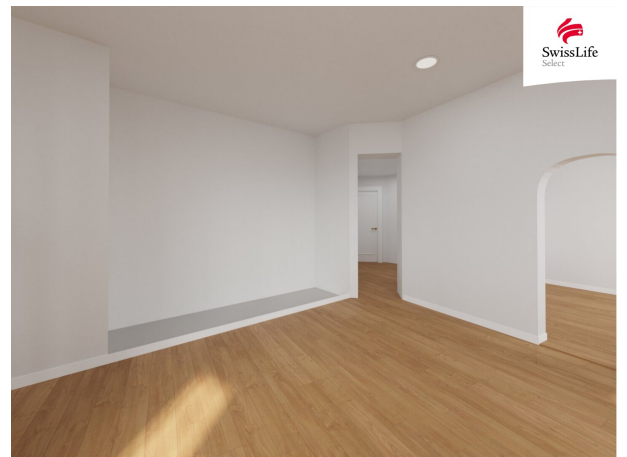


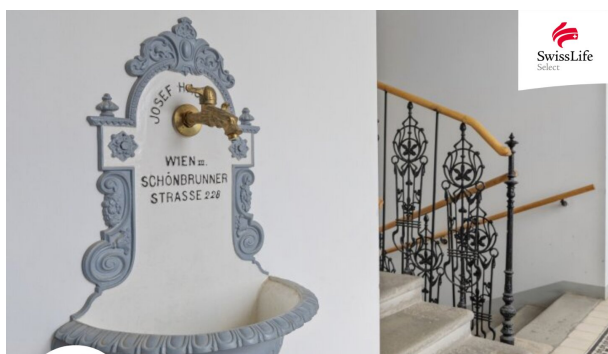
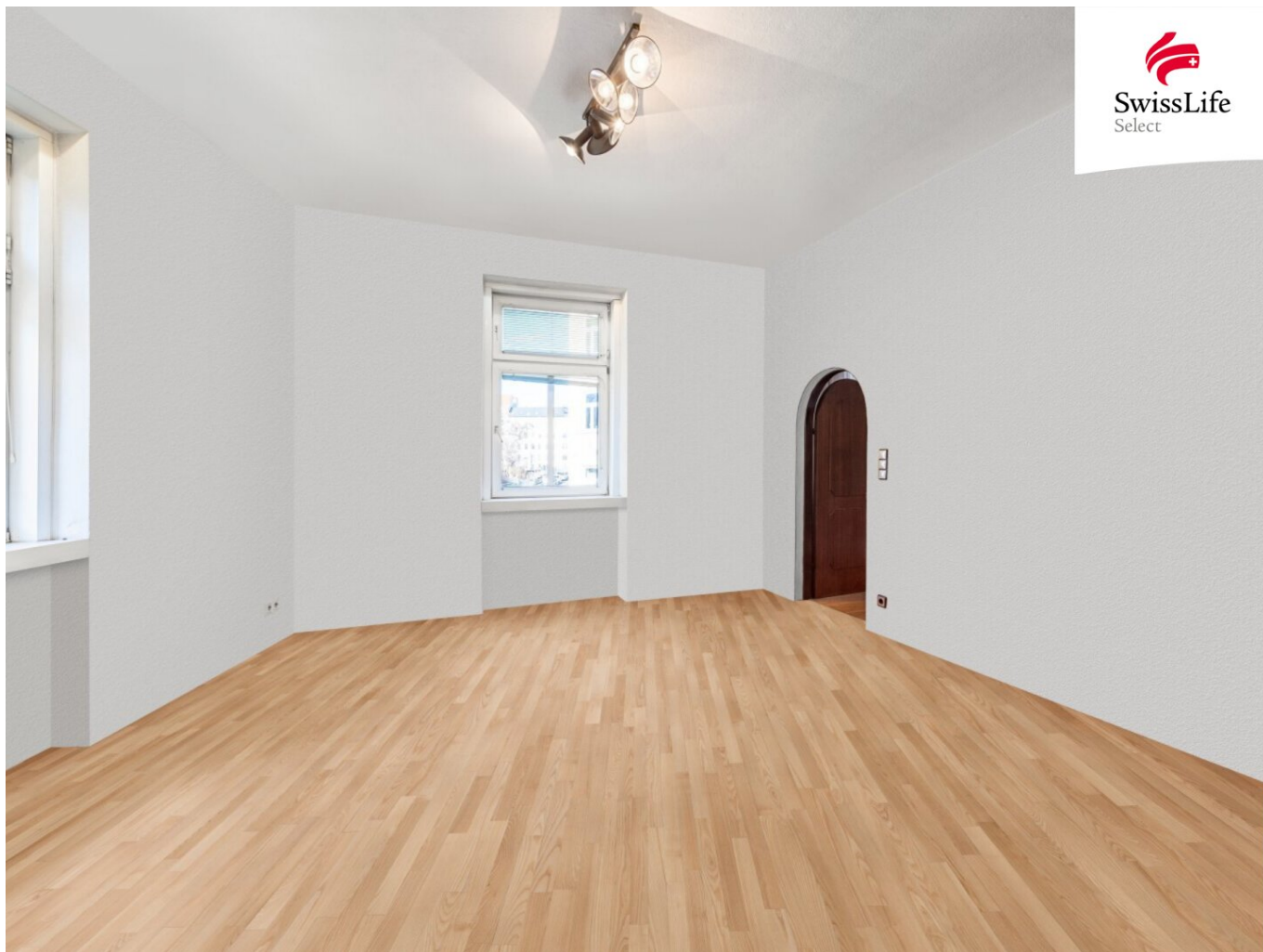






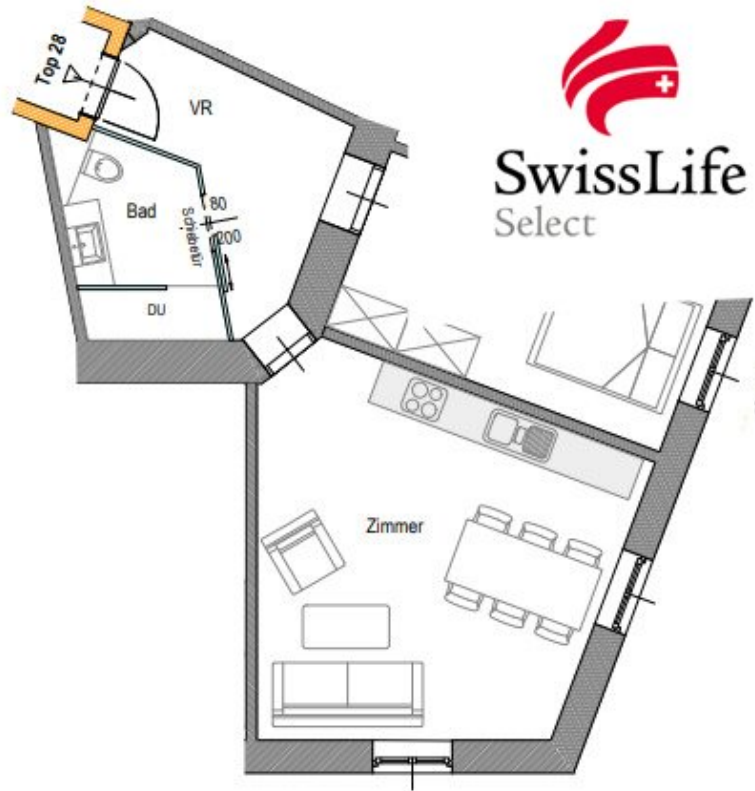
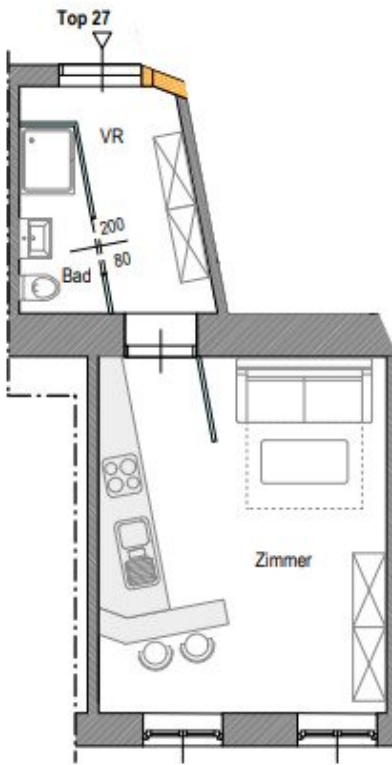




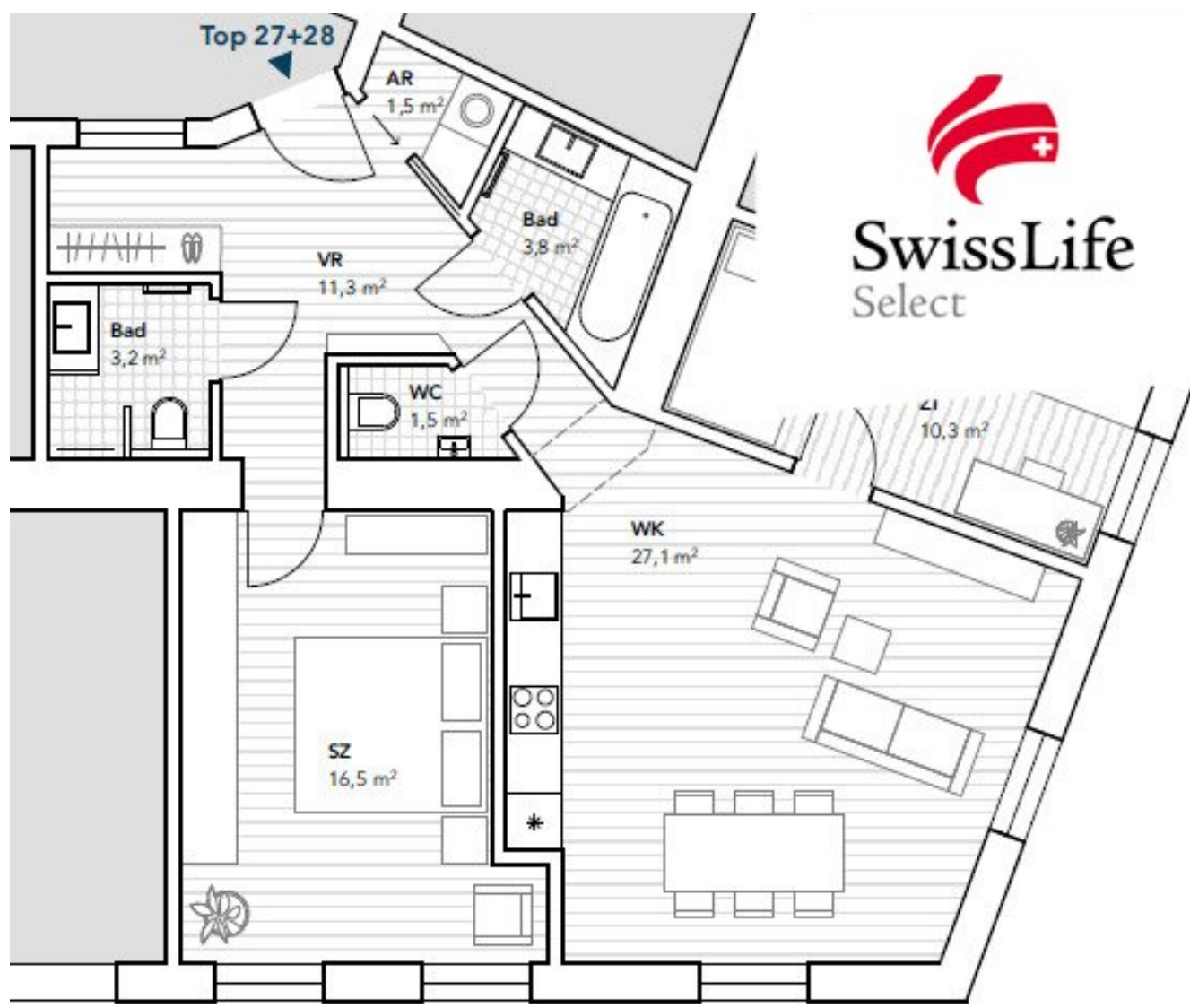


Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöhl**

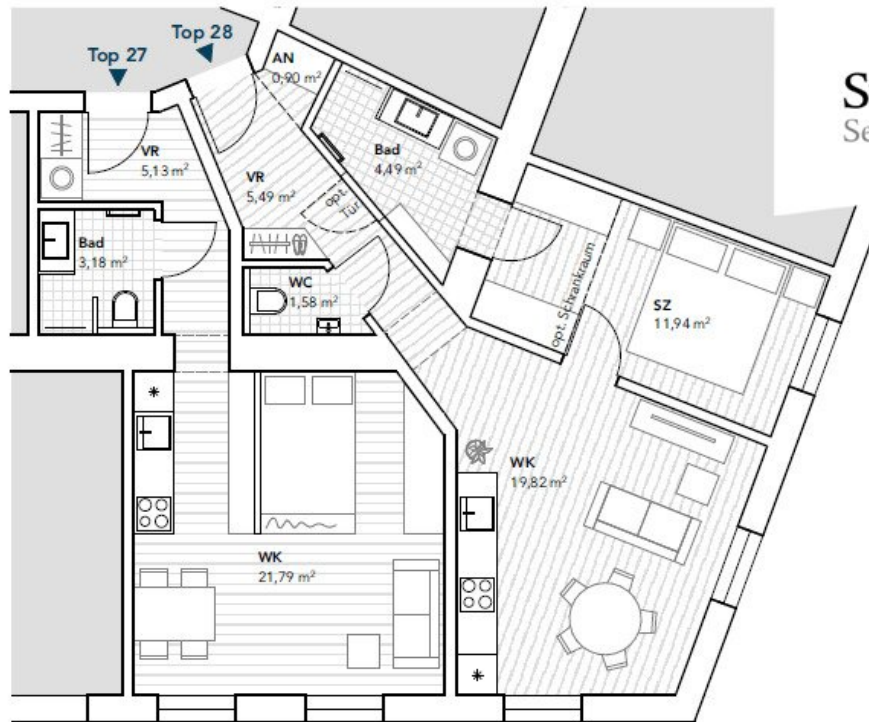
belinda.poell@swisslife-select.at  
+43 676 3207623



SwissLife  
Select



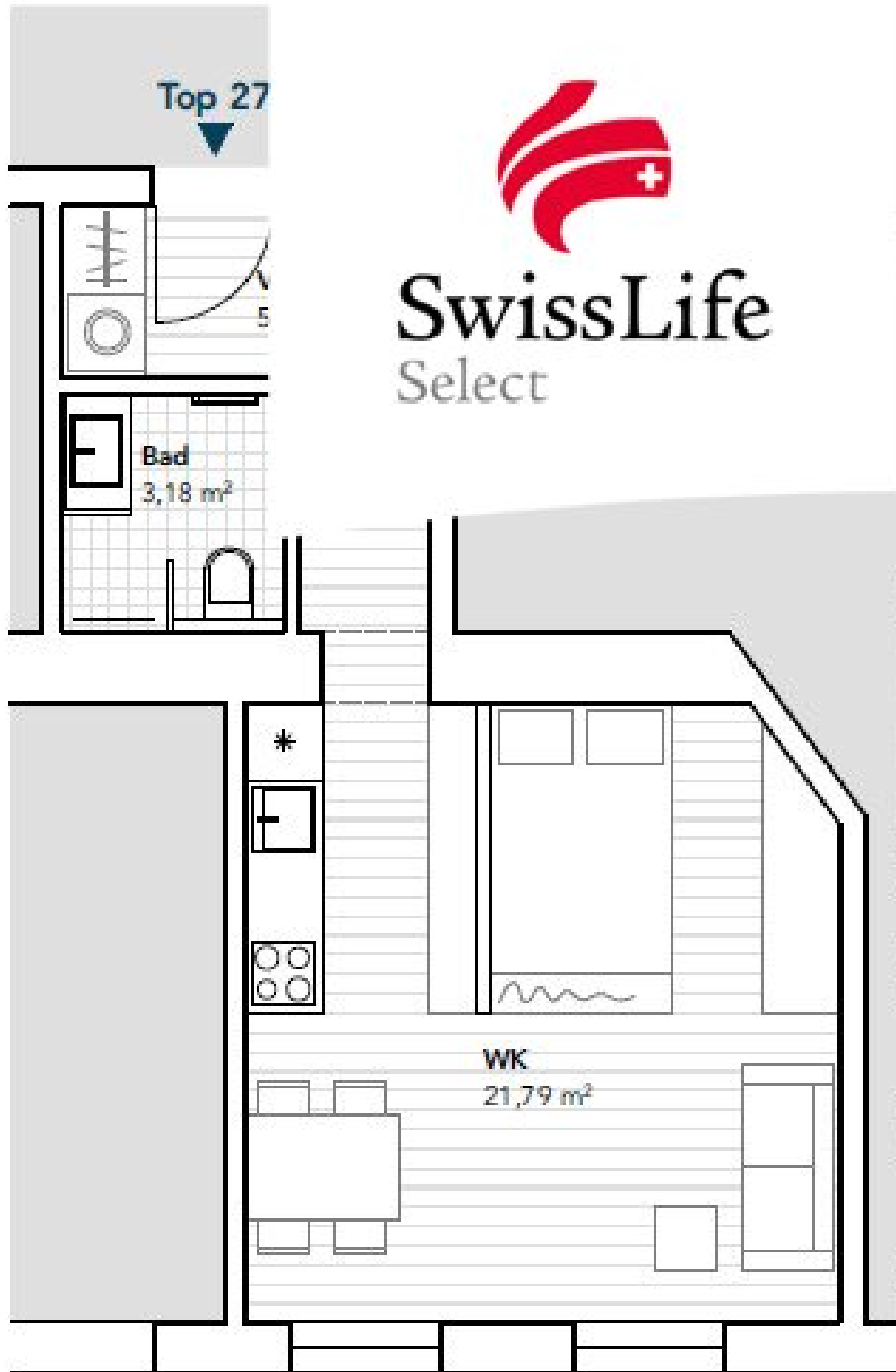
SwissLife  
Select



Top 27



SwissLife  
Select





## Objektbeschreibung

In begehrter Penzinger Bestlage wartet diese geräumige 3 Zimmer Wohnung in einem umfangreich sanierten Altbau ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet zu werden. Das im 2. Stock des Hauses gelegene Objekt besteht derzeit aus 2 zusammengelegten Wohneinheiten, welche auf Wunsch und bei Bedarf entsprechend der ursprünglichen Aufteilung als separate Einheiten erworben werden können (dies entspricht auch der aktuellen Parifizierung). Die Räumlichkeiten sind gut dimensioniert, lichtdurchflutet und optimal ausgerichtet, große Fenster bieten einen unverbaubaren, weitläufigen Blick über den gegenüberliegenden Matzner Park.

Die derzeitige Raumaufteilung kann im Rahmen der technischen Gegebenheiten dank flexiblen Grundrisses und derzeit vorhandener Anschlüsse den eigenen Wünschen und Bedürfnissen eingepasst werden. Ob zwei separate Wohneinheiten, oder die geräumige Familienwohnung mit einem zusätzlichem Bad en Suite, hier haben Sie die Freiheit Ihre eigenen Visionen in die Realität umzusetzen.

### Ausbaustufen

+ Der Gesamtpreis der zusammengelegten Einheiten ( 2 Wohnungen, Ist - Zustand, unsaniert ) beträgt Euro 297.000, --.

+ Gegen einen Aufpreis kann die Wohneinheit, je nach beauftragter Ausbaustufe, demensprechend ausgestattet werden (preisgestaffelt).

+ Auf Anfrage können die jeweiligen Ausstattungsmöglichkeiten samt Preisen übermittelt werden.

**Gebäude & Ausstattung:** Nach einer umfassenden und hochwertigen Sanierung erstrahlt das Eckaltbauhaus im neuen Glanz und bietet den Bewohnern eine erstklassige Ausstattung, viel Komfort und modernste Haustechnik. Das kernsanierte Gebäude erstreckt sich über mehrere Stockwerke und bietet eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde eine thermische Sanierung vorgenommen und alle Steigleitungen und die Kanalisation wurden erneuert. Ein geräumiger Panoramalift wurde eingebaut, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen in den Regelgeschossen zu schaffen. Das gesamte Untergeschoss des Hauses wurde ebenfalls einer Generalsanierung unterzogen, neu umgestaltet und mit neuen Kellerabteilen sowie einen Fahrradraum ausgestattet. Das Stiegenhaus wurde in jedem Stockwerk mit großzügigen Glaserkern versehen, durch den Einbau einer hermetischen Glasabtrennung im Eingangsbereich wurde eine zusätzliche heizkostensenkende Lösung geschaffen.

## **Modernste Haustechnik**

- + Eine Hauszentralheizung, realisiert durch eine moderne Luftwärmepumpe
- + Fußbodenheizung und Kühlung ergänzen das nachhaltige Konzept des Hauses und stellen die perfekte Kombination für ein optimales Wohnklima und geringe Heizkosten dar (äußerst niedrige Energiekosten).

## **Gemeinschaftseinrichtungen**

- + Ein begrünter, ruhiger Innenhof
- + Fitness -und Wellnessbereich mit kleiner Sauna, Solarium, Dusche und Toilette im Untergeschoss des Hauses

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken

und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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