naturnahes Wohnen im Zweifamilienhaus – Erdgeschosswohnung in Toplage



Gartenansicht

Objektnummer: 960/71828

Eine Immobilie von s REAL



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Heizkosten:

Sonstige Kosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1140 Wien, Penzing

1960 Gepflegt 88,10 m²

4

G 268,50 kWh / m² * a

G 4,07

419.000,00 € 250,56 €

250,56 ₹ 67,15 €

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung) Sparkassenplatz 1 2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335





























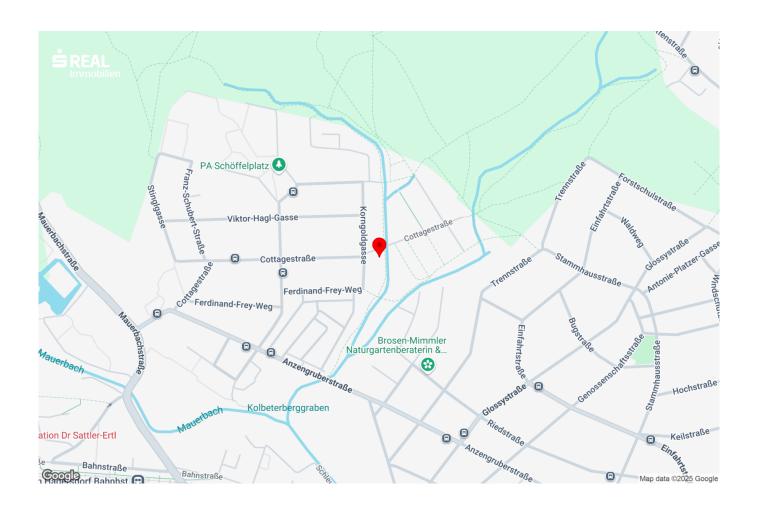






Skizze Erdgeschoss







Objektbeschreibung

Inmitten der **begehrten Wohnlage** von Hadersdorf, am Fuße des Kolbeterbergs und unweit des idyllischen Augustinerwaldes, befindet sich diese **charmante Erdgeschosswohnung** in einem klassischen **Zweifamilienhaus** aus dem **Jahr 1960**.

Die Lage zählt zu einer der besten Adressen am westlichen Stadtrand Wiens – naturnah, ruhig und dennoch gut angebunden.

Das Wohnobjekt im Überblick:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und steht im Wohnungseigentum mit einem Anteil von 47 von insgesamt 96. Sie bietet großzügige **ca. 88 m²** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- Vorraum
- offene Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den Garten
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer und separates WC

Ein praktischer **Abstellraum** steht im Bereich des gemeinsamen Stiegenhauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch die zentrale **Gasetagenheizung**, deren Betrieb anteilig abgerechnet wird. Das Haus ist nicht unterkellert.

Garten & Nutzung:

Der Zugang erfolgt über einen gepflegten Vorgarten. Eine formelle Benutzungsregelung wurde bislang nicht getroffen, könnte jedoch nach dem Kauf gemeinsam mit der Miteigentümerin abgestimmt werden. In der bisherigen Nutzung hat sich der vordere Gartenbereich dem Obergeschoss zugeordnet, während der hintere Teil liebevoll vom Eigentümer der Erdgeschosswohnung gepflegt und genutzt wurde.



Fazit:

Dieses Wohnobjekt bietet eine seltene Gelegenheit, großzügigen Wohnraum mit Garten in einer der schönsten Lagen Wiens zu erwerben. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause gestalten – naturnah, ruhig und mit viel Potenzial für die Zukunft.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2651059?accessKey=622a

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88709548 oder per E-Mail unter gabriela.mitritsch@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt < 2.500m



Apotheke <1.000m Klinik <4.500m Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <2.500m U-Bahn <3.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

