

Ruhiges Wohnen mit Blick ins Grüne – mitten in Penzing



Objektnummer: 1885/41

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,23 m ²
Nutzfläche:	73,43 m ²
Gesamtfläche:	86,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	357.999,00 €
Kaufpreis / m²:	4.875,38 €
Betriebskosten:	121,22 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

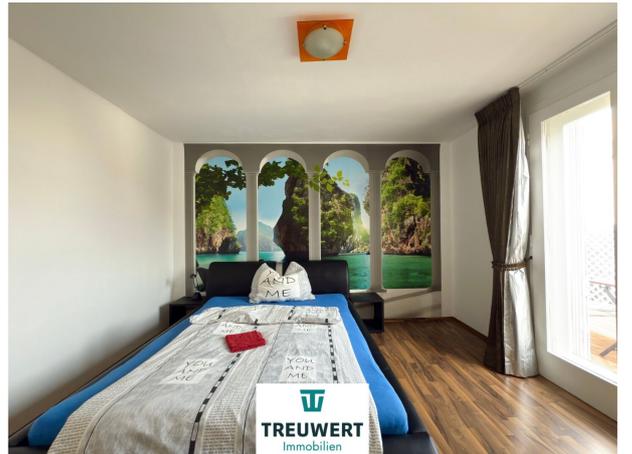
Ihr Ansprechpartner

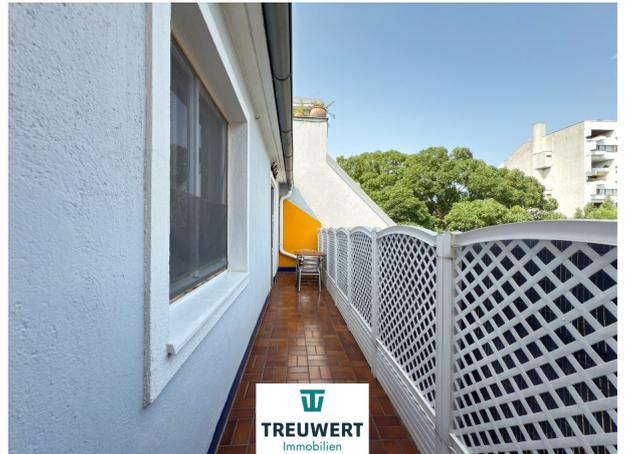


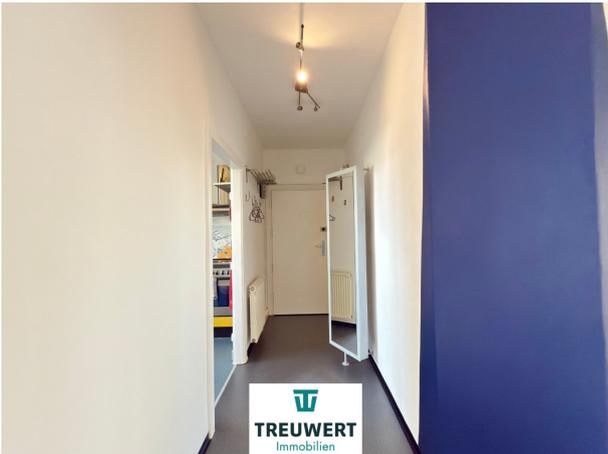


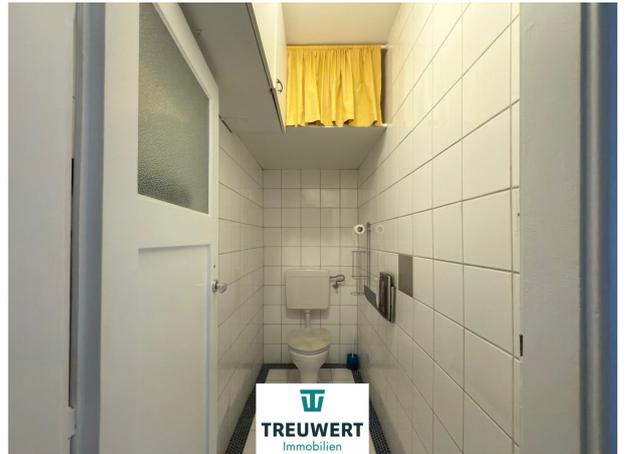


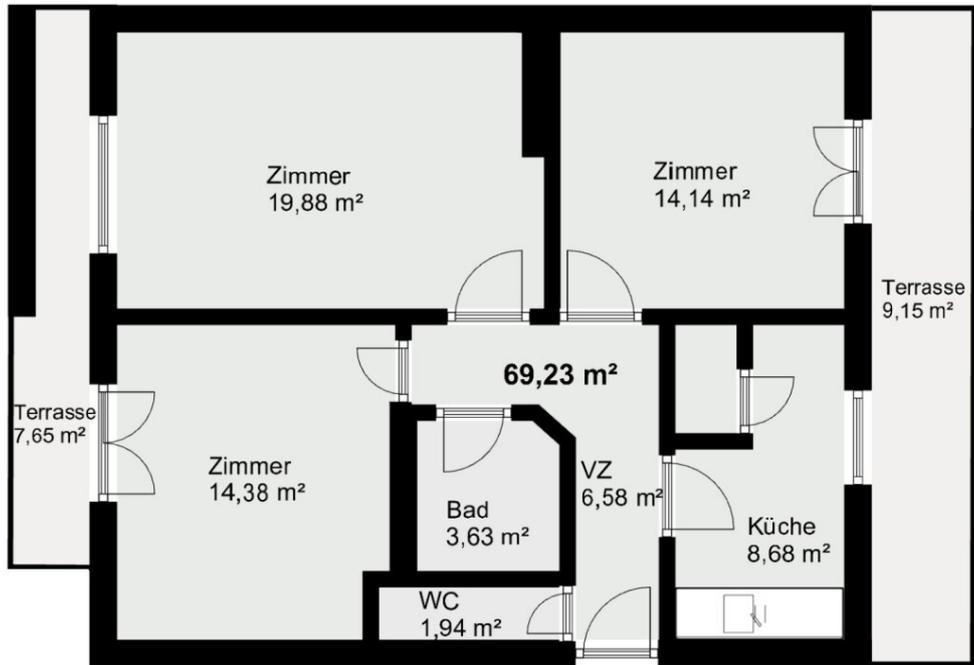












Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung in der **Leegasse 2 im 14. Bezirk** vereint durchdachte Architektur mit herrlichem Weitblick und moderner Wohnqualität. Auf knapp **70 m² Wohnfläche** sowie zwei Terrassen mit insgesamt **16,8 m² Außenfläche** erleben Sie urbanes Wohnen in luftiger Höhe – perfekt geeignet für Paare, junge Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten Hauses und punktet durch ihre **helle, ruhige Atmosphäre**, zwei großzügige Freiflächen und einen funktional **perfekt geschnittenen Grundriss**, der Wohnen und Arbeiten ideal verbindet.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Heller Wohnbereich
- Zwei weitere Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Separate, voll ausgestattete Küche mit Platz für einen Esstisch und zusätzlichem Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne und Fliesen
- Separates WC mit Fliesenbelag
- Zwei Terrassen – ost- und westseitig ausgerichtet, mit herrlichem Fern- bzw. Grünblick
- Großes Kellerabteil mit ca. 5,5 m² Nutzfläche

Ausstattung:

- Helle Dachgeschosslage mit Blick ins Grüne und über die Stadt
- Zwei Terrassen für Morgen- und Abendsonne

- Laminatboden in den Aufenthaltsräumen
- Badezimmer mit Wanne, separates WC
- Küche mit Fenster, Stauraum und Platz für einen kleinen Esstisch
- Kaminanschluss im Wohnzimmer – Möglichkeit für einen Schwedenofen
- Lift im Haus für bequemen Zugang
- Großes, trockenes Kellerabteil mit viel zusätzlichem Stauraum

laufende Modernisierungen:

- **2025:** Neue Junkers-Gaskombitherme (Einbau 17.01.2025)
- **2024:** Neuer Boden im Schlafzimmer
- **2020:** Neue Sicherheitseingangstür
- **2020:** Neue Terrassentür mit Doppelverglasung
- **2019:** Neuer Laminatboden in Wohnräumen
- **2008:** Erneuerung der Elektroleitungen
- **2008:** Austausch der Wasserleitungen
- **2003:** Erneuerung der Heizleitungen und Radiatoren
- **2002:** Bad und WC vollständig saniert

Die kontinuierlichen Sanierungen gewährleisten einen **sehr gepflegten Gesamtzustand** der Wohnung. Technik, Leitungen und Ausstattung wurden regelmäßig aktualisiert und erlauben ein sofortiges, sorgenfreies Einziehen.

Lage und Infrastruktur:

Die Leegasse liegt ruhig und dennoch zentral im Herzen von **Penzing**, einem der grünsten Bezirke Wiens. Nahversorger, Cafés, Apotheken und Schulen befinden sich ebenso in Gehdistanz wie mehrere Straßenbahn- und Buslinien. In wenigen Minuten erreichen Sie auch den **Bahnhof Hütteldorf** mit direkter Anbindung an S-Bahn, U-Bahn und Westbahn.

Die Nähe zum **Wienerwald**, dem **Technischen Museum** und dem **Schloss Schönbrunn** macht diese Lage besonders lebenswert und ideal für alle, die Stadt und Natur verbinden möchten.

Kosten:

Kaufpreis: EUR 358.000,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie komfortables Wohnen im grünen Penzing aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap