

## **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Sackgasse mit top Öffi-Anbindung**



Hausansicht westseitig

**Objektnummer: 95309**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,09 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	71,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

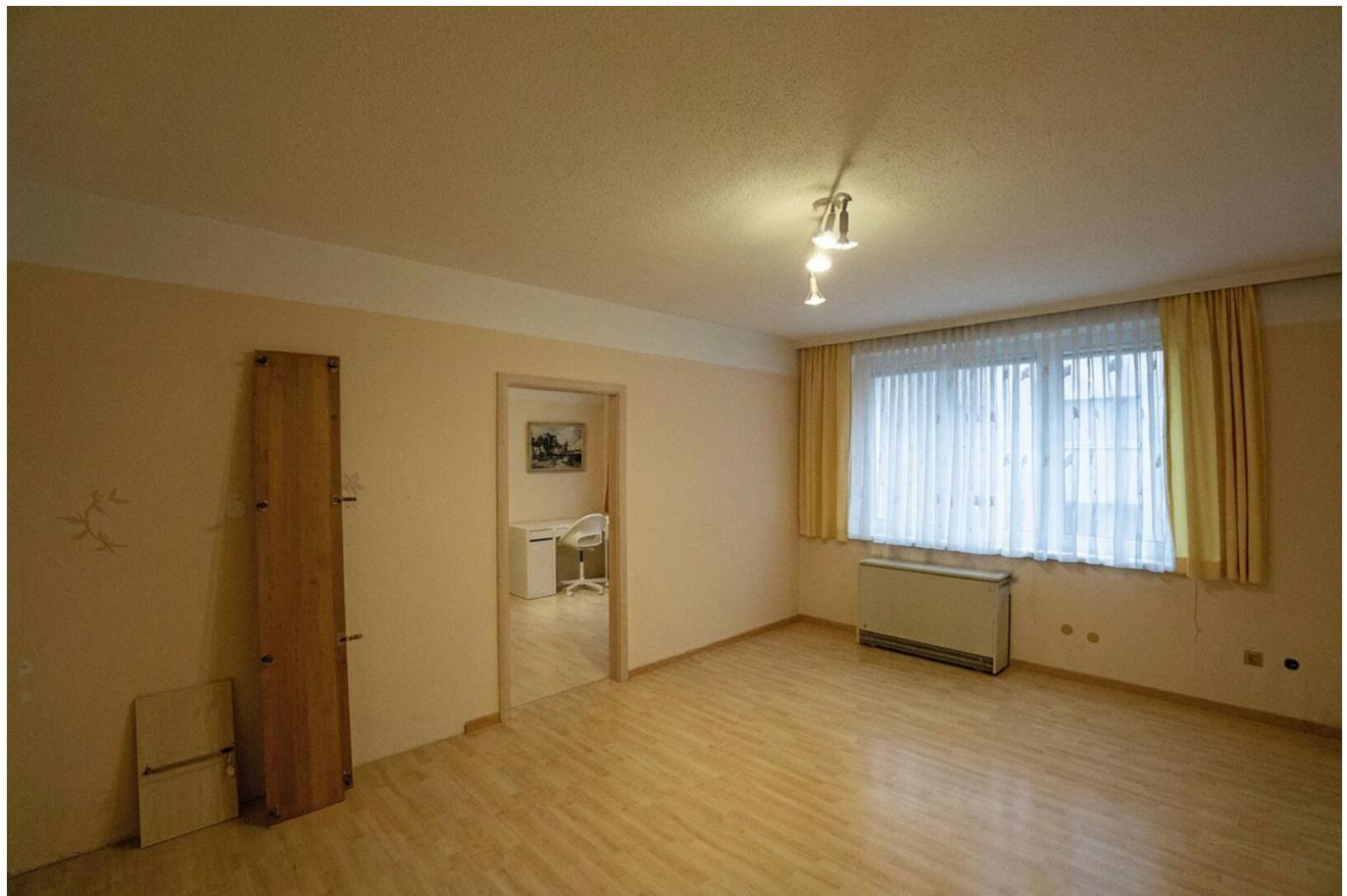
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

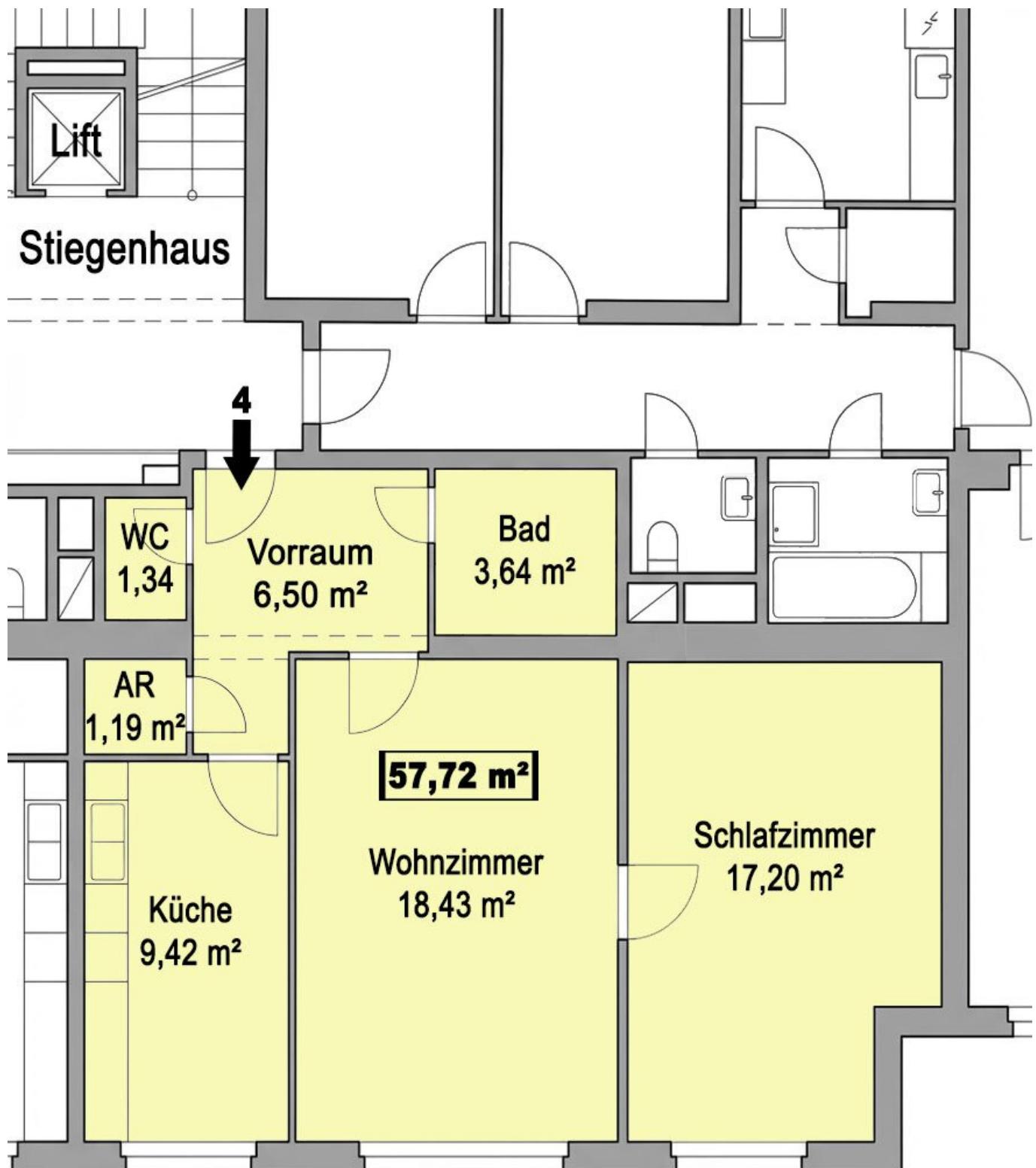


**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien







# Objektbeschreibung

Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem ruhigen Wohnhaus aus den 1970er-Jahren im östlichen Teil von Penzing. Das Gebäude liegt am Ende einer Sackgasse, ein Lift ist vorhanden, jedoch nicht barrierefrei. Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, im Haus stehen Paketempfangsboxen, zwei Fahrradabstellräume und eine Waschküche zur Verfügung.

Die Wohnung ist westseitig ausgerichtet und überzeugt durch ihre sehr gute Raumaufteilung: Vorraum, fast 10 m<sup>2</sup> große Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, modernisiertes Duschbad, separates WC und Abstellraum. Laminat in Wohn- und Schlafzimmer, PVC-Böden in Vorraum, Küche und Abstellraum, Bad und WC verfliesst. Internorm-Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Innenjalousien. Beheizung mittels Nachtspeicheröfen, Warmwasser über Durchlauferhitzer. Elektrik optional zu erneuern.

Die Wohnumgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur im 14. Bezirk. Straßenbahnlinien 10, 49 und 52 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung Richtung Innenstadt. Die U3-Hütteldorfer Straße liegt fußläufig in rund 10 Minuten Entfernung. Entlang der nahen Linzer Straße befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Apotheke). Für Freizeit und Sport bietet der eineinhalb Kilometer entfernte Schlosspark Schönbrunn hochwertige Grün- und Erholungsflächen.

**Besonderheiten:** Ruhige Sackgasse, westseitige Ausrichtung, gepflegter Zustand, solide Bausubstanz, praktische Raumaufteilung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap