

**\*SCHÖNBRUNN+FREIER MIETZINS\* - Weitblick in  
Penzinger Bestlage**



**Objektnummer: 2399**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien,Hietzing               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 49,26 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,11                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 319.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Schwindel**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

T +436701888610

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





A good  
place to  
**START!**

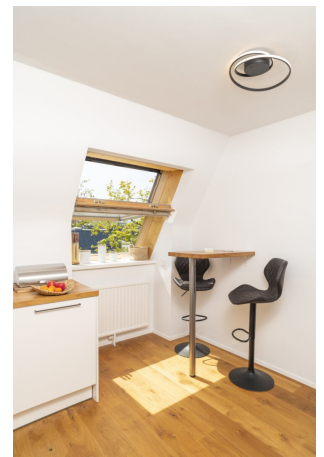


WHAT ELSE?



# Zödi

## IMMOBILIEN









# IMMO AUSTRIA PODCAST

BY PAUL ZÖDI

POWERED BY

 **eduard**

IN KOOPERATION MIT **GEWINN**





“

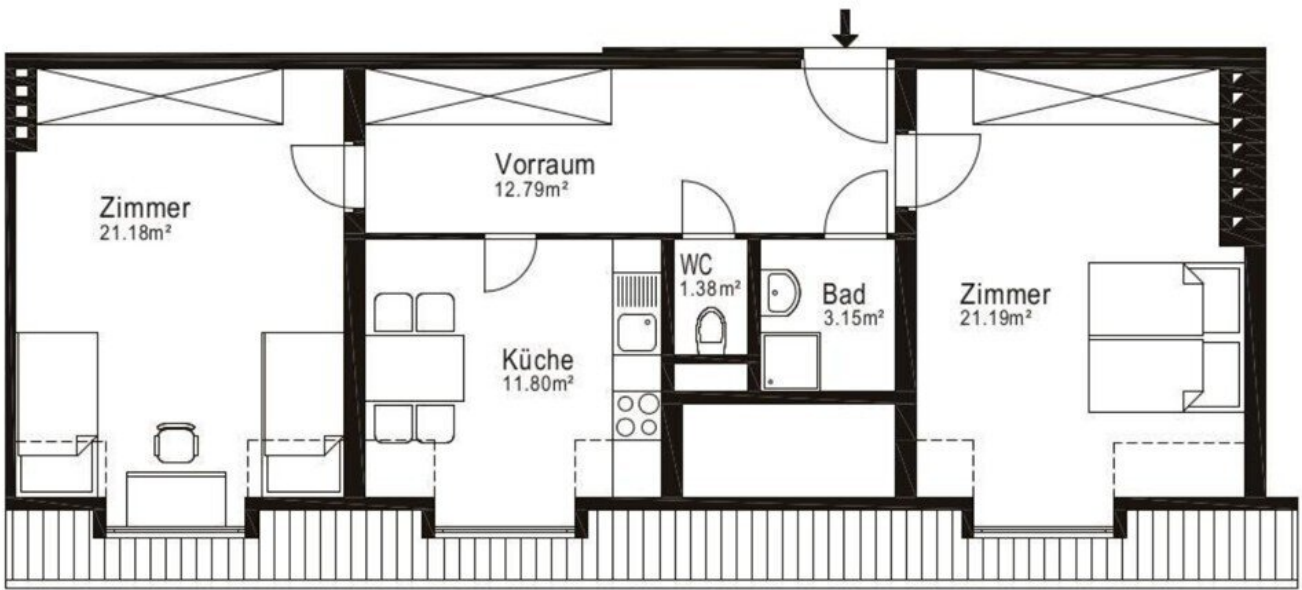
A **difference**, that makes the difference.



Zödi  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

**\*EINZIGARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG\* ...HIGHLIGHT NAHE SCHÖNBRUNN ZUM SENSATIONELLEN PREIS**

---

**IHR TRAUM von der eigenen Wohnung - "Perfekt für Eigennutzer und Kapitalanleger"**

---

**\*HELL\* - \*RUHIG\* - \*LIFESTYLE PUR\***

---

Die **moderne Dachgeschosswohnung** verfügt über eine **Gesamtnutzfläche iHv. ca. 73 m<sup>2</sup>** und befindet sich in **einem gepflegten Haus - direkt in der Nähe von Schloss Schönbrunn sowie dem Auer-Welsbach-Park**. Die Wohnung präsentiert sich **hell, modern** und **besonders lebenswert** - mit einem wunderschönen Ausblick ins Grüne sowie über die Dächer der Stadt.

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST"**

### **HARD FACTS:**

- Großzügige Zimmer
- Smarter Grundriss - Zwei gleich große Zimmer, zentral begehbar
- Hervorragende Lage - TOP-Infrastruktur
- Abgetrennte Küche
- Modernes Bad mit Dusche
- Separates WC

- Großzügiges, trockenes Kellerabteil

#### **HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG:**

- Hochwertiger Parkettboden
- Große kippbare Fenster in den Wohnräumen sorgen für komfortables Lüften
- Gehobene Sanitärausstattung
- Qualitativ hochwertige Küchengeräte von Miele und Bosch
- Innenliegender Sonnenschutz in allen Räumen

---

**"JETZT SCHNELL SEIN" - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.**

Ihre **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Sensationeller Preis**
- **Ideal für Eigennutzer und Investoren**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

**Die Betriebskosten inkl. Rücklage betragen ca. 219€.**

## "Die PERFEKTE WOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM ODER INVESTMENT"

**SPAREN SIE JETZT BEIM KAUF 1,1 % GRUNDBUCHEINTRAGUNGS GEBÜHR SOWIE 1,2 % PFANDRECHTEINTRAGUNGS GEBÜHR (bei Hauptwohnsitz)!!!**

**TIPP:** Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap