

**1,5 Zimmer Neubau - Ruhelage Tiefgaragenplatz  
Topinfrastruktur**



**Objektnummer: 29**

**Eine Immobilie von Acrimonia Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	219.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,00 €
<b>Heizkosten:</b>	45,00 €
<b>USt.:</b>	25,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**RIMON  
MOBILII**

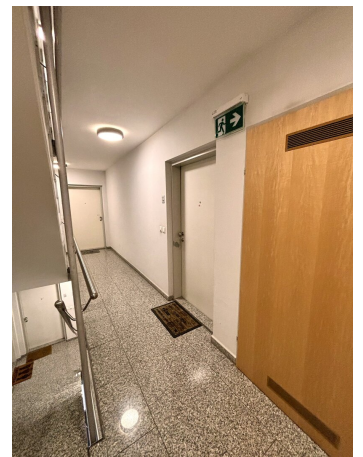
Alexander Arnold / Acrimonia Immobilien Liegenschaftsmanagement & Projektierung

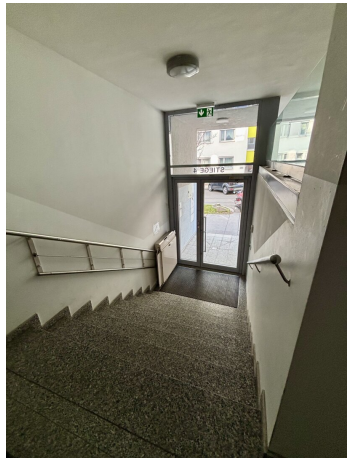


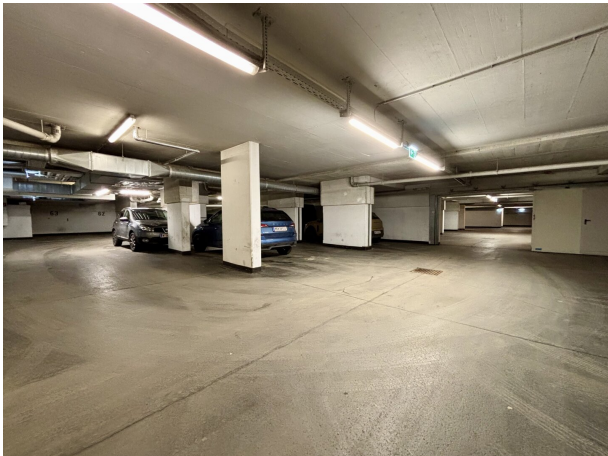




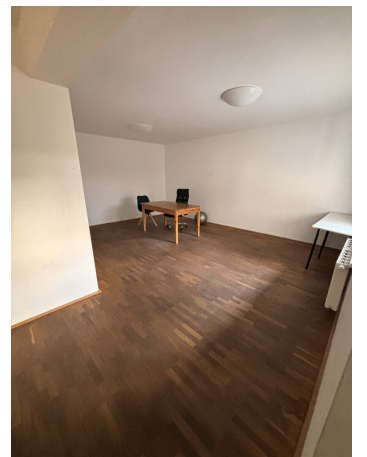




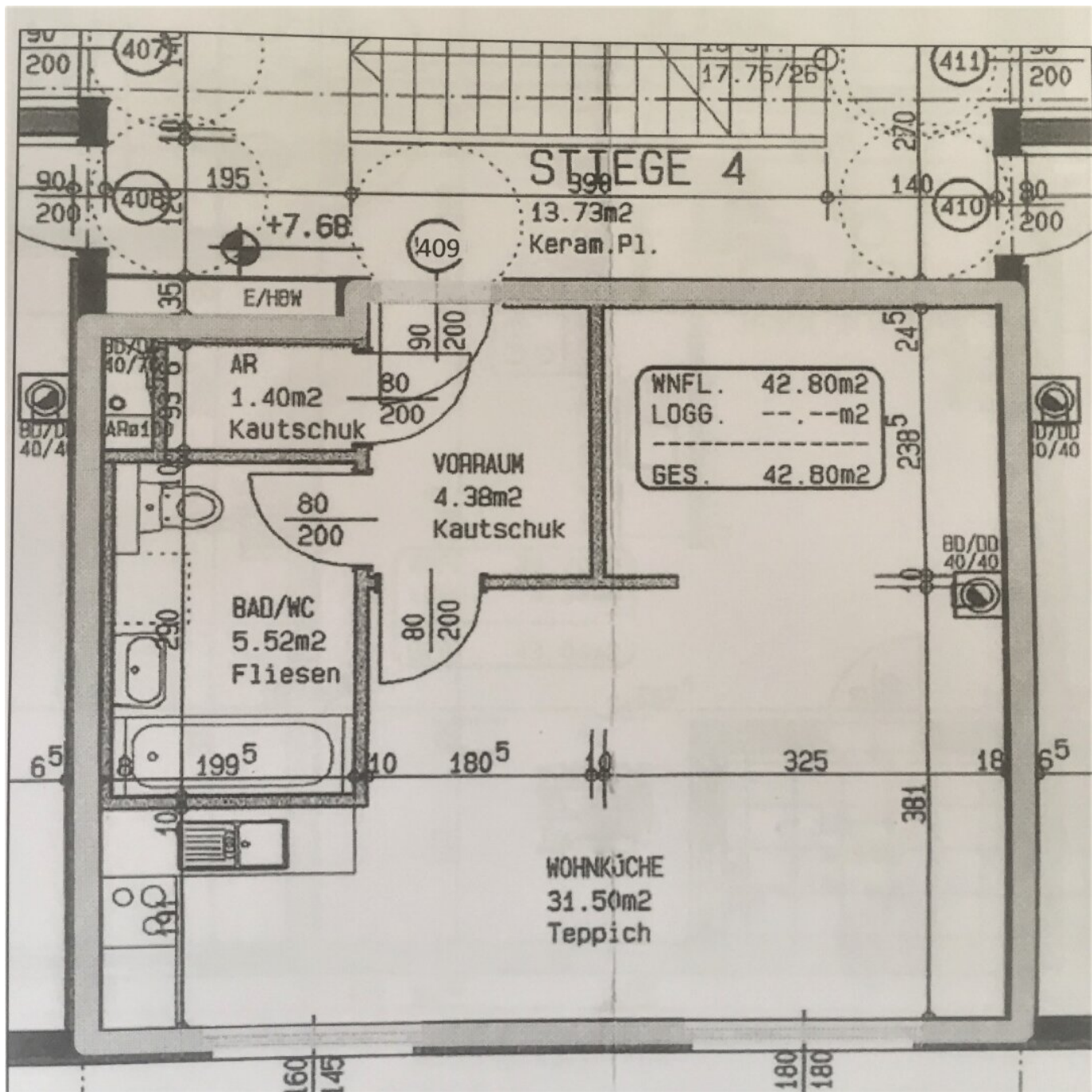












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk! Diese neuwertige 1,5-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet auf großzügigen 43 m<sup>2</sup> modernes Wohnen mit höchstem Komfort zu einem attraktiven Kaufpreis von 229.500 Euro.

Genießen Sie das Großstadtleben, das Ihnen täglich ein Gefühl von Weite und Lebendigkeit schenkt. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Kombination aus stilvollen Fliesen und warmem Parkettboden, die jedem Raum eine einladende Atmosphäre verleihen. Die offene Wohnküche ist in einen eigenen Koch-, Ess- und Wohnbereich aufgeteilt, der in eine abgetrennte Schlafnische überführt. Die moderne Einbauküche ist optimal ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Vorzimmer ist sehr geräumig und wird durch einen Abstellraum ergänzt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein WC, zusätzlich besitzt die Wohnung ein sauberes und leicht begehbares Kellerabteil. Derzeit ist die Wohnung möbliert, kann aber auch geräumt übergeben werden.

Ein besonderes Highlight ist die komfortable Tiefgarage mit eigenem Garagenplatz – so parken Sie Ihr Fahrzeug sicher und geschützt. Zur Zeit ist dieser Abstellplatz um 106 EUR netto / monatlich vermietet und im Falle Ihres Eigenbedarfes sofort kündbar.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 2. Etage, und der großzügige Wasch- und Trockenraum, der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, der Gemeinschaftsraum und der Freibereich mit Sitzgelegenheiten im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dank der Fernwärmeheizung genießen Sie eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung, die Ihr Zuhause in den kälteren Monaten wohlig warm hält. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. So können Sie Ihren Alltag entspannt und zeitsparend gestalten.

Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Wahl für Singles, Paare, Pendler oder Investoren, die Wert auf eine zentrale Lage, moderne Ausstattung und eine hervorragende Anbindung legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück in Wien Penzing und sichern Sie sich Ihren Wohntraum!

Der Kaufpreis der Wohnung ist 229.500 EUR zusätzlich dem Kaufpreis für den Tiefgaragen-Abstellplatz von 40.000 EUR ergibt einen Gesamtpreis von 269.500 EUR.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen!

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 <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap