

## Kontakt



### Deborah Uston

Telefon : 01/ 90 500 30  
Mobil : +43660/8010993  
E-Mail : [uston@4m-immo.at](mailto:uston@4m-immo.at)  
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG  
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2483/19967**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1140 Wien**  
Kaufpreis: **€ 329.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 98,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### "Helle und großzügige 4-Zimmer Wohnung mit optimaler Raumaufteilung in Penzing"

Diese sonnige und großzügige 4-Zimmer Wohnung erwartet Sie in einer ruhigen und gut angebundenen Lage im 14. Bezirk von Wien. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und befindet sich im 4. Liftgeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Dank der durchdachten Raumaufteilung sind nahezu alle Zimmer zentral begehbar, was ein angenehmes Wohngefühl schafft und die Wohnfläche optimal nutzbar macht. Große Fenster auf beiden Seiten der Wohnung durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine warme Atmosphäre. Im Jahr 2016 wurde die gesamte Anlage umfassend saniert was nicht nur zu einer Verbesserung der Energieeffizienz, sondern auch zu einer Steigerung der Wohnqualität beigetragen hat. Der 4 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein.

#### Raumaufteilung:

- 1 - Vorraum
- 1 - Einbauküche
- 1 - Wohnzimmer
- 3 - großräumige Zimmer
- 1 - Badezimmer mit Badewanne
- 1 - WC
- 1 - Balkon

#### Lage/Anbindung:

Die Wohnung überzeugt auch durch ihre ausgezeichnete Lage. Eine erstklassige Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung machen den Alltag hier besonders angenehm. Die sonnige Neubauwohnung in Ruhelage liegt im Herzen von Penzing, einem begehrten Teil des 14. Bezirks, nahe Schönbrunn. In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitanlagen wie der Schönbrunner Schlosspark, der Erholungsgebiet Wienerwald und verschiedene Parks und Spielplätze. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das "EKAZENT Einkaufszentrum Hietzing" sowie das Auhof Center sind bequem mit dem PKW erreichbar.

#### Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U4 Unter Sankt Veit  
Bus: Linie 51A, N49, 47A  
Straßenbahnlinie: 49, 52  
Bahnhof: Wien Penzing Bahnhof (REX2, S45, S50)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage zu, und für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Deborah Uston unter der Telefonnummer 0660 / 80 10 993 oder per E-Mail unter [uston@4m-immo.at](mailto:uston@4m-immo.at) zur Verfügung.

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis:               | € 329.000,-           |
| Betriebskosten:          | € 269,-               |
| Heizkosten:              | € 121,-               |
| Warmwasser:              | € 71,-                |
| Sonstige Betriebskosten: | € 1,-                 |
| Reparaturfonds:          | € 59,-                |
| Käuferprovision:         | 3% zuzüglich 20% MwSt |

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 98,00 m <sup>2</sup> |
| Balkonfläche: | 4 m <sup>2</sup>         |
| Kellerfläche: | 4 m <sup>2</sup>         |

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| beziehbar ab:      | 01.10.24                         |
| Zimmer:            | 4,5                              |
| Bäder:             | 1                                |
| WC:                | 1                                |
| Keller:            | Ja                               |
| Lift:              | Ja                               |
| Anzahl d. Balkone: | 1                                |
| Heizung:           | Zentralheizung mit Gas           |
| Baujahr:           | ca. 1974                         |
| Zustand:           | gut                              |
| Geschosszahl:      | 6                                |
| Stockwerk:         | 4                                |
| Orientierung:      | N                                |
| Lärmbelastung:     | geringe - keine Beeinträchtigung |
| HWB:               | 25.1 kWh/(m <sup>2</sup> a)      |
| Klasse HWB:        | B                                |
| FGEE:              | 1.02                             |
| Klasse FGEE:       | C                                |

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Grünlage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 3; **Verwaltung:** WG geeignet  
**Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Räume veränderbar, Gegensprechanlage, Neubau



