

Kontakt



Mag. Ursula Hensel

Telefon : +43/1/8909330
Mobil : +43 699 144 616 16
E-Mail : u.hensel@remax-emotion.at
Büro : RE/MAX Emotion in Wien-Penzing, MCZ Immobilien GmbH
Adresse : 1140 Wien, Linzer Straße 407
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 3141/2823
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1140 Wien**
Kaufpreis: **€ 135.000,-**
Wohnfläche: **ca. 30,70 m²**
Zimmer: 1

Beschreibung

WOHNLÜCK AUF 30 m² | KLEIN – FEIN – UND ALLES MEIN!

b>Single-Wohnung mit Altbauflair

Sie suchen eine kleine, gemütliche Starter-Wohnung? Mit Altbau-Flair, verkehrsgünstig gelegen, aber doch auch nicht weit vom Grünen? Dann werden Sie hier fündig! In Penzing kommt eine ca. 30 m² große Altbau-Wohnung im 3. Stock (Lift!) zum Verkauf. Die smarte Ein-Raum-Wohnung bietet alles, was zum Wohnen essentiell ist: im Eingangsbereich eine Nische für die Garderobe, ein Bad mit Dusche und WC und im Flur eine moderne Einbauküche mit allen Geräten. Einladende Lichtverhältnisse und ein warmer Echtholz-Parkettboden schaffen eine freundliche Wohlfühl-Atmosphäre im Wohnraum.

Mit ein bisschen Geschick lässt sich in diesem ca. 20 m² großen Zimmer ein gemütlicher Schlaf-, Wohn- und Essbereich einrichten.

TOP FEATURES

- guter Zustand
- moderne Einbauküche
- Holzparkettböden
- Gefliestes Bad und WC
- sehr hell, da nach Süden ausgerichtet
- sehr gute Infrastruktur

HARD FACTS

- Fläche: ca. 30,7 m²
- Vorraum,
- Zimmer
- Bad inkl. WC, Waschmaschinenanschluss
- Küche mit Kühl-/Gefrierkombination, Cerankochfeld, Backrohr und Geschirrspüler
- 3. Stock, Lift vorhanden
- Gasetagenheizung
- Kunststofffenster, doppelverglast
- Fahrradabstellraum

Lage und Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich in einem ca. 1920 erbauten Altbauhaus, in der Linzer Straße nahe der Ameisbrücke. Das Gebäude liegt im eigentlichen Bezirksteil "Penzing" des 14. Bezirks, oft auch Altpenzing genannt. Hier sieht man zwischen modernen und gründerzeitlichen Fassaden auch noch niedrigere Fuhrwerkerhäuser, was den besonderen Charme der Umgebung ausmacht.

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist äußerst günstig. Verschiedene Supermärkte (Billa, Hofer, Penny), Restaurants, Post, Apotheke, ein Friseur, Fitness Center, und verschiedene Arztordinationen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünräume zur Entspannung sind der nahegelegene Matznerpark sowie der Schlosspark Schönbrunn oder weiter draußen im Westen der Wienerwald.

Auch die öffentliche Anbindung des Hauses ist sehr gut: Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 49 und 52 sind nur 300 Meter entfernt, und der Penzinger Bahnhof (S45, S50) ist in 4 Gehminuten erreichbar. Zum Westbahnhof benötigt man etwa 15 Minuten, die U4 Station Hietzing ist sowohl per Straßenbahn als auch zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar.

FAZIT: Eine ideale Starterwohnung für Singles mit dem Potential einer Wohlfühl-Oase in verkehrsgünstiger Lage! Kontaktieren Sie mich für mehr Information und/oder eine Besichtigung!

Neue gesetzliche Regelung: Sollte dies Ihre erste eigene Wohnung sein und Ihr Hauptwohnsitz werden, fallen mit 1. April 2024 die Gebühren für Grundbucheintragung und die Pfandrechtseintragung weg.

Haben Sie schon eine Finanzierung? Bitte klären Sie das vorab! Wir können gerne für Sie unverbindlich einen Kontakt zu einem unabhängigen

Finanzierungsberater herstellen, wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen. Durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken könne diese oftmals die besten Konditionen für Sie erzielen!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter und sind ohne Gewähr.

Doppelmaklertätigkeit

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3%Kosten Rechtsanwalt/Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zzgl. USt., ggfs. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes.

Kaufpreis:	€ 135.000,-
Betriebskosten:	€ 105,-
Reparaturfonds:	€ 31,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: **ca. 30,70 m²**

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Lift:	Ja
Möblierung:	Küche
Heizung:	Gasetagenheizung
Baujahr:	ca. 1920
Zustand:	gut
Orientierung:	S
HWB:	147.52 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	D
FGEE:	3.0
Klasse FGEE:	E

Öffentliche Anbindung: Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Ausstattung:** Altbau

