

PENTZLIG GUT - ALTBAUCHARME MIT SPIELRAUM UND BALKON IN AUSSICHT



HOFFASSADE

Objektnummer: 1588

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,77 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	123,48 €
USt.:	12,35 €
Provisionsangabe:	

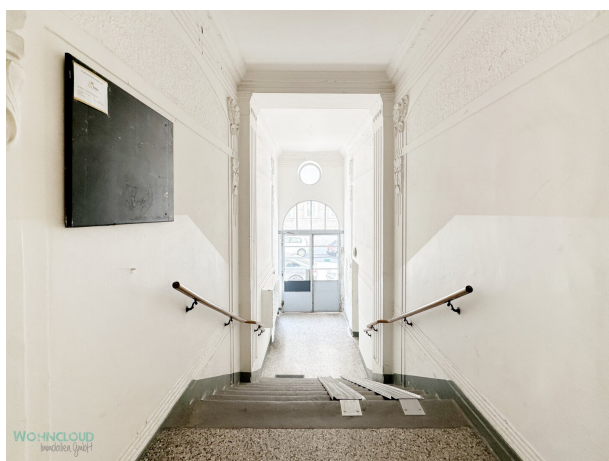
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



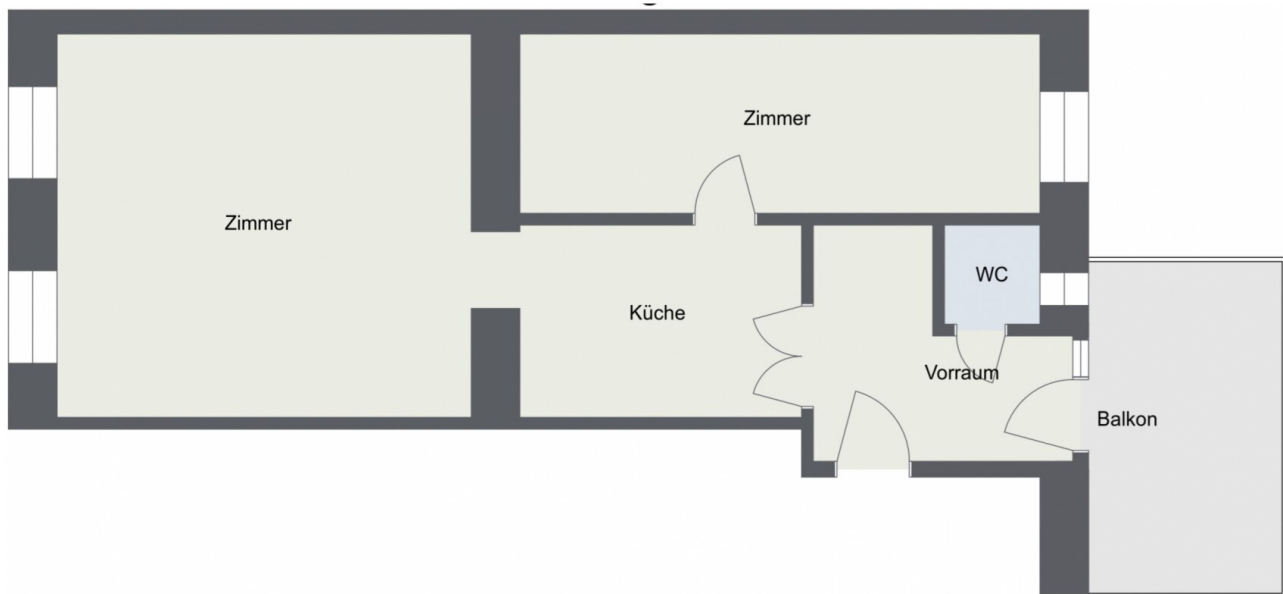
Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien









Objektbeschreibung

PENTZLIG GUT - ALTBAUCHARME MIT SPIELRAUM UND BALKON IN AUSSICHT

BESCHREIBUNG

Top 19 ist eine dieser seltenen Gelegenheiten, bei der Altbau-Charme auf moderne Möglichkeiten trifft – samt bereits genehmigtem Balkonanbau. Im 1. Liftstock gelegen, wartet diese sanierungsbedürftige Wohnung darauf, **Ihre Handschrift zu tragen**. Der Lift ist bereits vorhanden, die Baugenehmigung für den rund **8 m² großen Balkon** ebenso – dieser wird innerhalb der nächsten drei Jahre **von der Verkäuferseite errichtet**, die Kosten dafür betragen **€ 20.000,- zzgl. 20 % USt**.

Beim Eintreten empfängt Sie ein freundlich-heller Vorraum, der durch die neue Parifizierung vergrößert wurde. Rechts das separate WC, direkt daneben – in Zukunft – der Zugang zum neuen Balkon.

Gestalten statt Kompromisse – das ist das Motto von Top 19.

Denn diese Wohnung bietet keine fertige Lösung, sondern **pures Potenzial**. Auf ca. 46 m² haben Sie die Freiheit, Ihren eigenen Grundriss zu entwickeln und ein Zuhause zu schaffen, das wirklich zu Ihnen passt. Ob Küche, Bad oder Raumaufteilung – hier ist nichts fix, aber alles möglich. Und mit dem zukünftigen Balkon wächst Ihr neues Zuhause sogar noch **über sich hinaus**.

Besonders praktisch: Der Keller ist ungewöhnlich gepflegt, trocken und hell – perfekt für Wein, Vorräte oder all die Dinge, die noch warten, entdeckt zu werden.

FAKTEN

- 52,77m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- komplett sanierungsbedürftig
- **Balkonbau ca. 8 m² genehmigt** – Realisierung durch Verkäufer innerhalb von 3 Jahren - Kosten: € 20.000,- zzgl. 20 % USt
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

WOHNCLOUD FAZIT

Top 19 ist ein Altbau mit Charme, Potenzial und klarer Zukunft.

Perfekt für alle, die sich ein stilvolles Zuhause mit guter Anbindung, großzügigem Balkon (coming soon!) und dem gewissen Etwas wünschen. **(Und besonders perfekt für schlaue Füchse...)**

Ein Anfang, der bleibt – und ein Balkon, der kommt.

Ihr WOHN CLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

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 <2.500m

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