

## **Altbau-Charme mit Potenzial – 4 Zimmer in Wien-Penzing**



Zimmer 3

**Objektnummer: 3519\_377**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

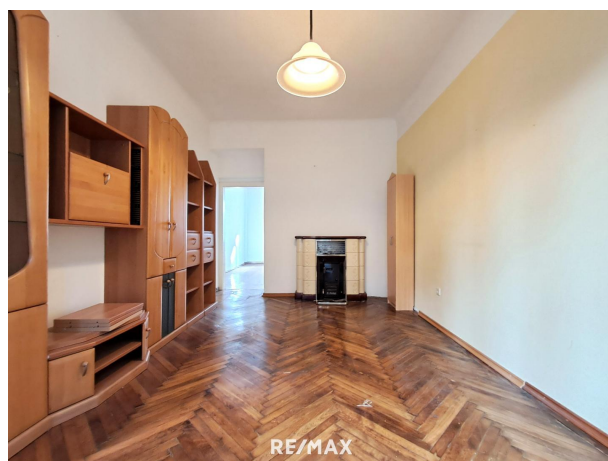
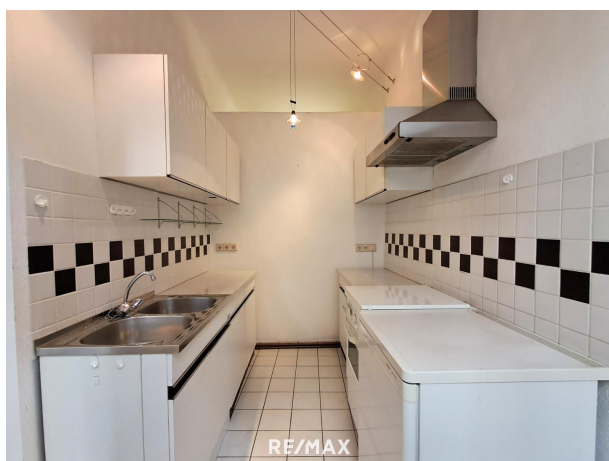
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Schilcher**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

H +43 660 863 75 20

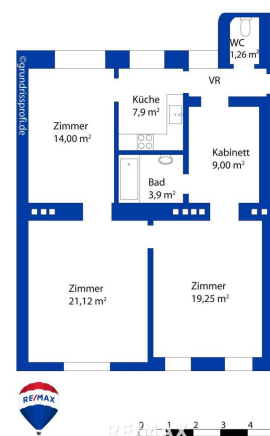












# Objektbeschreibung

## Ein Altbaujuwel mit Geschichte (Baujahr ca. 1904) und Potenzial:

Hohe Räume, Fischgrätparkett und ruhige Lage machen diese 4-Zimmer-Wohnung in Penzing zu einem besonderen Zuhause. Gestalten Sie die Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen – Einkaufsmöglichkeiten, U-Bahn und Schloss Schönbrunn sind gleich ums Eck.

Gelegen im Erdgeschoss (Parterre) bietet die Wohnung **ca. 78 m² Wohnfläche** und ist in folgende Räumlichkeiten aufgeteilt:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- WC separat
- 4 Zimmer
- Kellerabteil

## Highlights

- Altbau-Flair mit hohen Decken
- Parterre-Lage mit angenehmer Erreichbarkeit
- Fenster bereits erneuert
- Ruhige Lage, dennoch zentral und gute Infrastruktur
- Teilweise möbliert
- Gasetagenheizung
- Zusatz Holzofen

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand, benötigt jedoch in einigen Bereichen (Küche, Bad, Wände) eine Auffrischung– ideal für alle, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

## Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend in Penzing die Ruhe und Urbanität verbindet. Trotz der ruhigen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleine Fachgeschäfte sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn, Bus, sowie S- u. U-Bahn bieten eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Für Erholung und Freizeit laden der Schlosspark Schönbrunn, der Auer-Welsbach-Park und zahlreiche weitere Grünanlagen in der Umgebung ein.

## Fazit

Diese Wohnung vereint die Vorzüge eines klassischen Wiener Altbaus mit einer attraktiven Lage im Westen Wiens. Sie eignet sich ideal für Menschen, die das Flair hoher Räume schätzen und zugleich die Möglichkeit sehen, ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Nutzen Sie die Gelegenheit und **vereinbaren Sie eine Besichtigung** um sich von den Vorzügen selbst zu überzeugen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer**

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen **Richtpreis**. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](https://www.remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!**

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch 174.8 kWh/(m²a)

Heizwärmeeffizienz 0.75 kWh/(m²a)

Heizwärmebedarf: a)

Klasse E

Heizwärmeeffizienz

Heizwärmebedarf

Heizwärmeeffizienz

Heizwärmebedarf Faktor 2.65

Gesamtheizwärmeeffizienz

Gesamtheizwärmebedarf

Gesamtheizwärmeeffizienz

Gesamtheizwärmebedarf

Gesamtheizwärmeeffizienz Klasse E



Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT  
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER  
ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT  
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.