

## Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_3046**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lacknergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,68 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

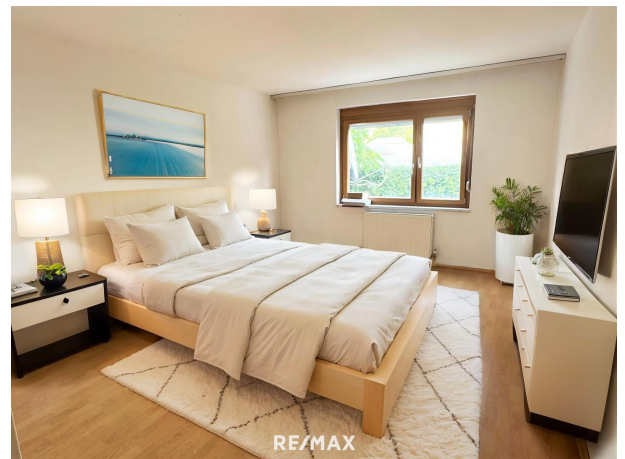
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

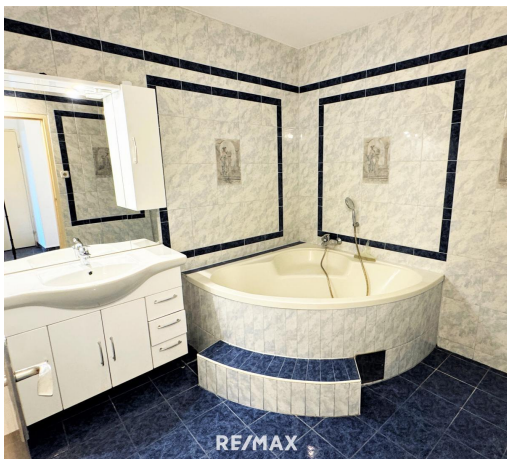


**Herbert Dopplinger**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407

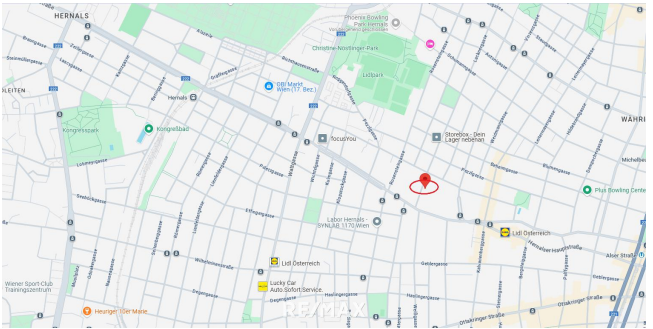












RE/MAX

# Objektbeschreibung

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

**Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/j9d7x/de>**

Objektbeschreibung:

Treten Sie ein in diese attraktive Eigentumswohnung im beliebten 17. Bezirk. Die großzügige Wohnung erstreckt sich über ca. 96 m<sup>2</sup>, verfügt über 4 Zimmer, eine Loggia, eine Küche (nicht eingerichtet) sowie Bad, WC, Vorraum, Abstellraum und befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift. Hier erwartet Sie ein optimal geschnittenes Raumkonzept, zentral begehbar, das Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Lage:

Die Wohnung liegt in einem lebhaften, aber doch ruhigen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Dank der nahegelegenen öffentlichen Verkehrsanbindung (Straßenbahnlinien 2, 9, 43 und 44 fußläufig entfernt) erreichen Sie das Stadtzentrum sowie andere Bezirke schnell und unkompliziert.

Raumaufteilung:

Die durchdachte Raumaufteilung dieser Wohnung umfasst:

- Große Küche: Eine großzügige Küche, die unmöbliert ist und Ihnen somit die Freiheit gibt, Ihre Wunschküche zu gestalten und zu planen.
- Wohnzimmer: Das helle und einladende Wohnzimmer ist der ideale Mittelpunkt für gesellige Abende und entspannte Stunden.
- Schlafzimmer: Zwei geräumige Schlafzimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für Rückzug und Erholung. Diese können flexibel genutzt werden, sei es als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.
- Loggia: Die kleine verbaute Loggia lädt dazu ein, frische Luft zu schnappen und die Aussicht zu genießen.

Ausstattung:

- Wohnfläche ca. 95,68 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)
- 1. Stock mit Lift
- 4 Zimmer
- Loggia
- Bad mit großer Eckbadewanne
- WC getrennt
- Abstellraum
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil zur Nutzung vorhanden

#### Besonderheiten:

Die Wohnung ist in einem guten Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen zur Gestaltung und Einrichtung umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist die Helligkeit, die durch die großen Fenster hervorgerufen wird, und die ruhige Lage in einer beliebten Wohngegend.

#### Fazit:

Diese Eigentumswohnung vereint attraktives Wohnen mit einer hervorragenden Lage. Nutzen Sie die Chance auf eine Immobilie, die durch ihre geräumigen Alternativen beste Voraussetzungen für individuelles Wohnen bietet.

#### Besichtigung:

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich vorzustellen.

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

#### Doppelmaklertätigkeit:

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

#### **Haben Sie schon eine Finanzierung?**

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

#### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,

ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 58.0

wär kWh

geb / (m<sup>2</sup>

gebäude a)

f:

Klasse C

sehr H

eizw

ärm



ebe  
darf:  
Fakt 1.37  
or G  
esa  
mte  
nerg  
ieeffi  
zien  
z:  
Klas C  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effizi  
enz: