

# **Freundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Lift und perfekter Anbindung**



Wohnzimmer (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_3051**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	ca. 1979
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	245.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

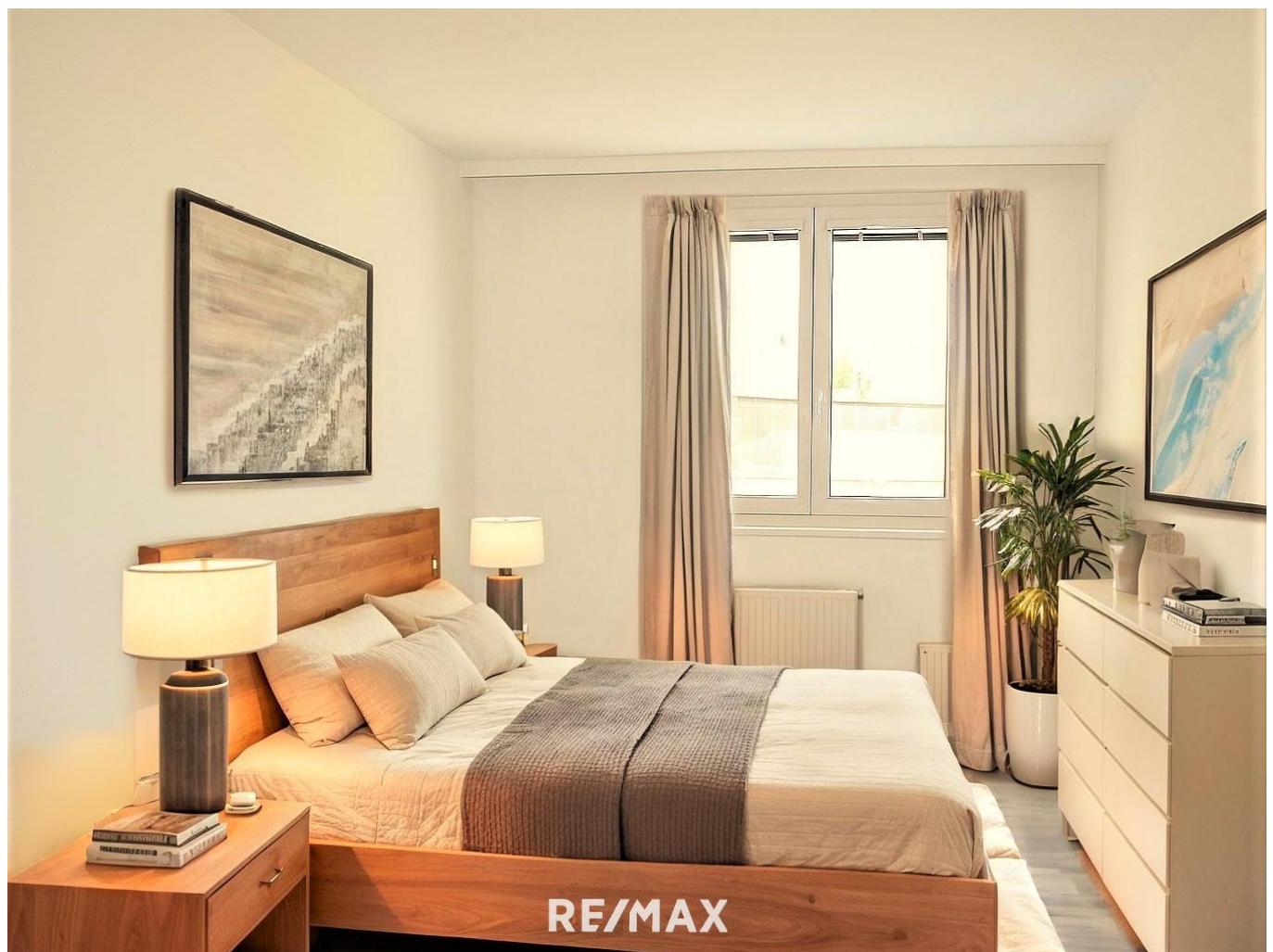
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



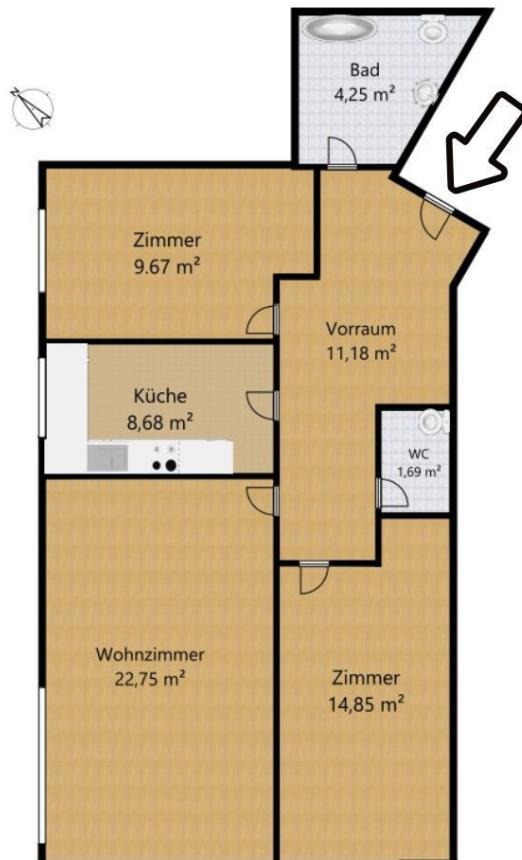
**Marie Macho**

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

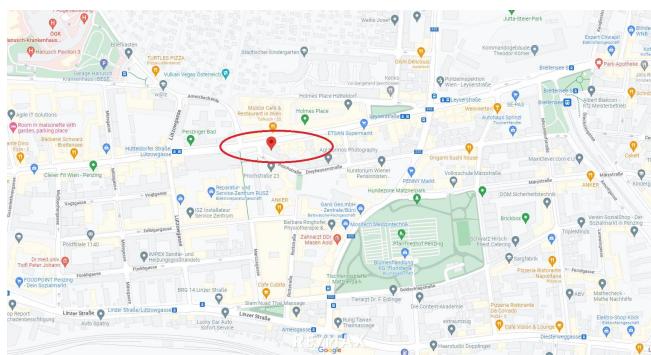








RE/MAX



# Objektbeschreibung

## Hard Facts:

- ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 zentral begehbar Zimmer
- 1. Liftstock
- Küche separat und vollausgestattet (Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination)
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- zusätzlich separates WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil
- Heizung: Elektronachtspeicherheizung
- derzeit vermietet bis Ende Oktober 2026

## Top Features:

- helle Räume mit angenehmer Lichtstimmung
- großzügiger Vorraum und praktische Raumaufteilung
- neuwertige Fenster mit Innenjalousien
- Waschküche mit Trockenraum
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Diese rund 71 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Alle drei Zimmer sind zentral begehbar, was flexible Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die separate Küche ist mit allen Geräten ausgestattet (Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination). Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein WC, zusätzlich gibt es ein zweites, separates WC mit Handwaschbecken.

Sämtliche Fenster wurden erneuert und mit Innenjalousien versehen, wodurch sowohl eine angenehme Lichtstimmung als auch ein guter Schallschutz gewährleistet sind.

Das Wohnhaus bietet zudem eine Waschküche mit Trockenraum, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Kellerabteil, das der Wohnung zugeordnet ist.

Aktuell ist die Wohnung befristet bis Ende Oktober 2026 vermietet, was einen sofortigen Ertrag bei gleichzeitig überschaubarem Anlagehorizont ermöglicht.

## Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer besonders zentralen Wohngegend des 14. Bezirks, die eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität bietet.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Billa Plus, Etsan, Penny, Apotheke, Bäcker sowie mehrere Restaurants, Kindergarten und Volksschule.

Die Straßenbahlinie 49 bringt Sie direkt in die Wiener Innenstadt oder zur S45 Breitensee sowie zur U3 Hötteldorfer Straße – perfekt für alle, die kurze Wege und eine optimale Anbindung schätzen.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Parks, Grünanlagen und Spazierwege laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Sportbegeisterte befinden sich ein Fitnesscenter und das Penzinger Bad ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

### **Ihr neues Zuhause mit Potenzial**

Diese Wohnung bietet ein attraktives Gesamtpaket aus guter Lage, praktischer Raumaufteilung und gepflegtem Zustand. Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant, die eine wertbeständige Immobilie in zentraler Lage suchen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser charmanten Stadtwohnung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen.

-

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 36.0  
wär kWh  
meb /(m<sup>2</sup>  
edara)  
f:  
Klas B  
se H  
eizw  
ärm  
ebe  
darf:  
Fakt 0.83  
or G  
esa  
mte  
nerg  
ieeffi  
zien  
Z:  
Klas A  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effizi  
enz: