

**Create your home - viele Gestaltungsmöglichkeiten !
Raumwunder im hochwertig sanierten Altbau in Penzinger
Bestlage (Nachhaltiges Energiekonzept und
Wellness-Bereich)**



Objektnummer: 6013/811

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	224,98 €
Sonstige Kosten:	81,96 €
Provisionsangabe:	

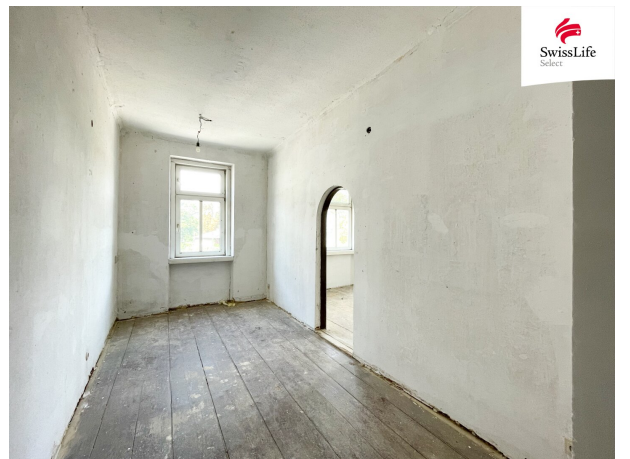
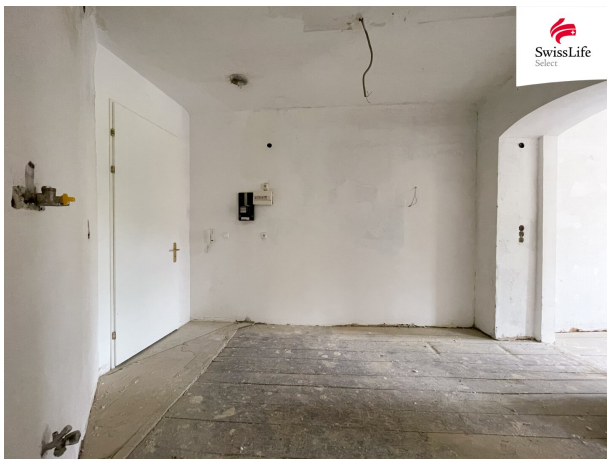
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

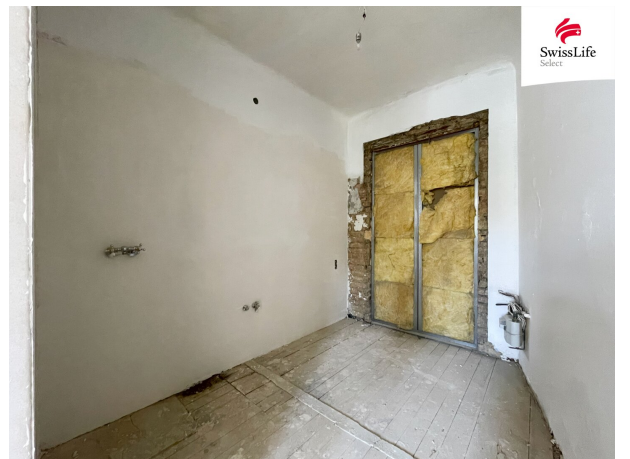
Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien









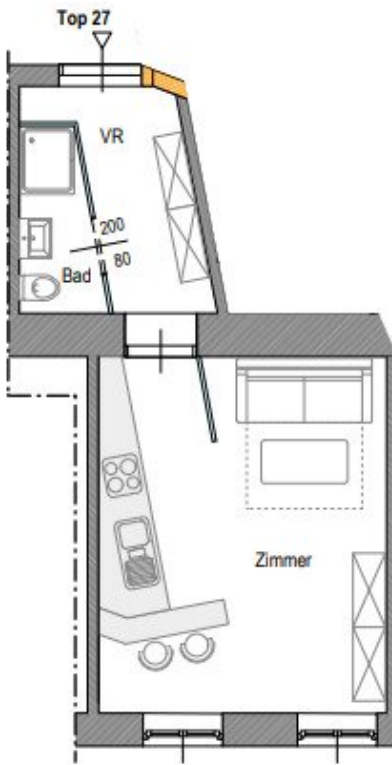




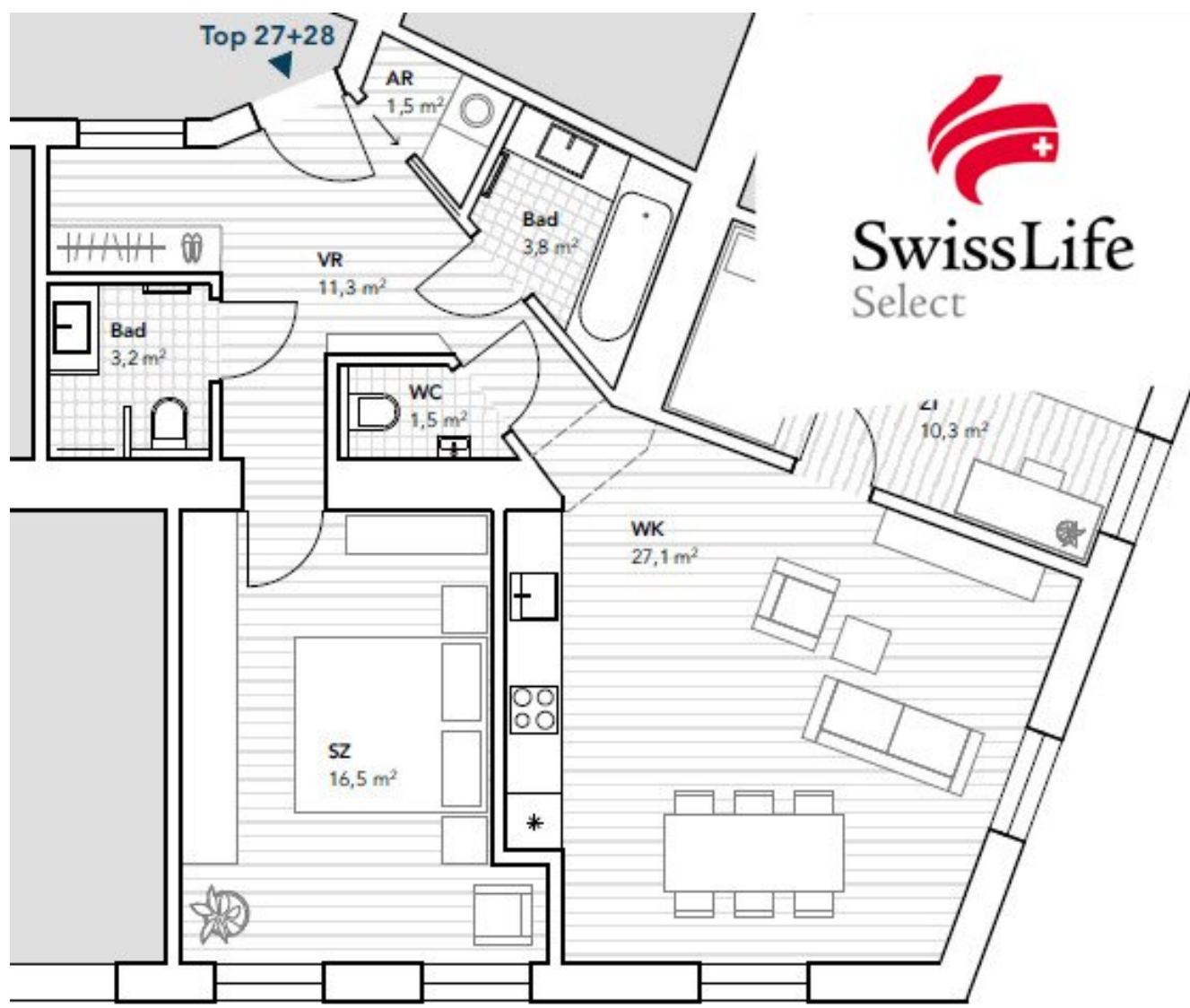

SwissLife
Select



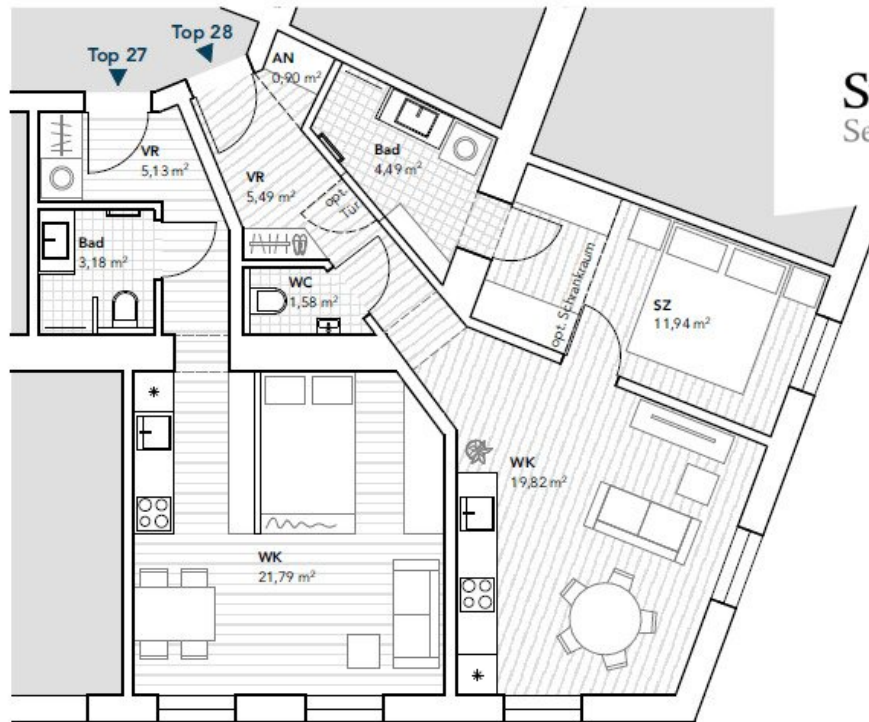

SwissLife
Select




SwissLife
Select



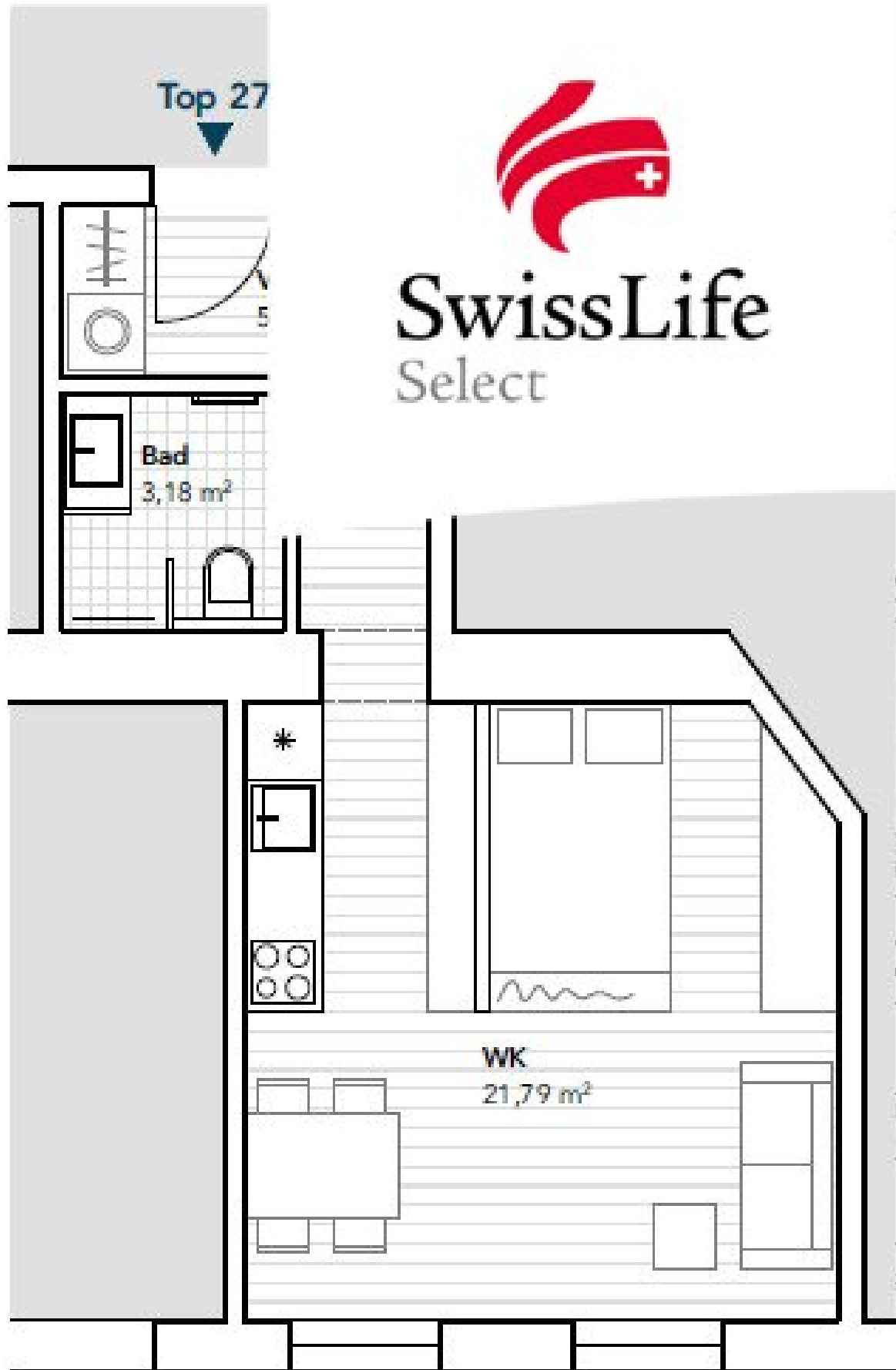
SwissLife
Select

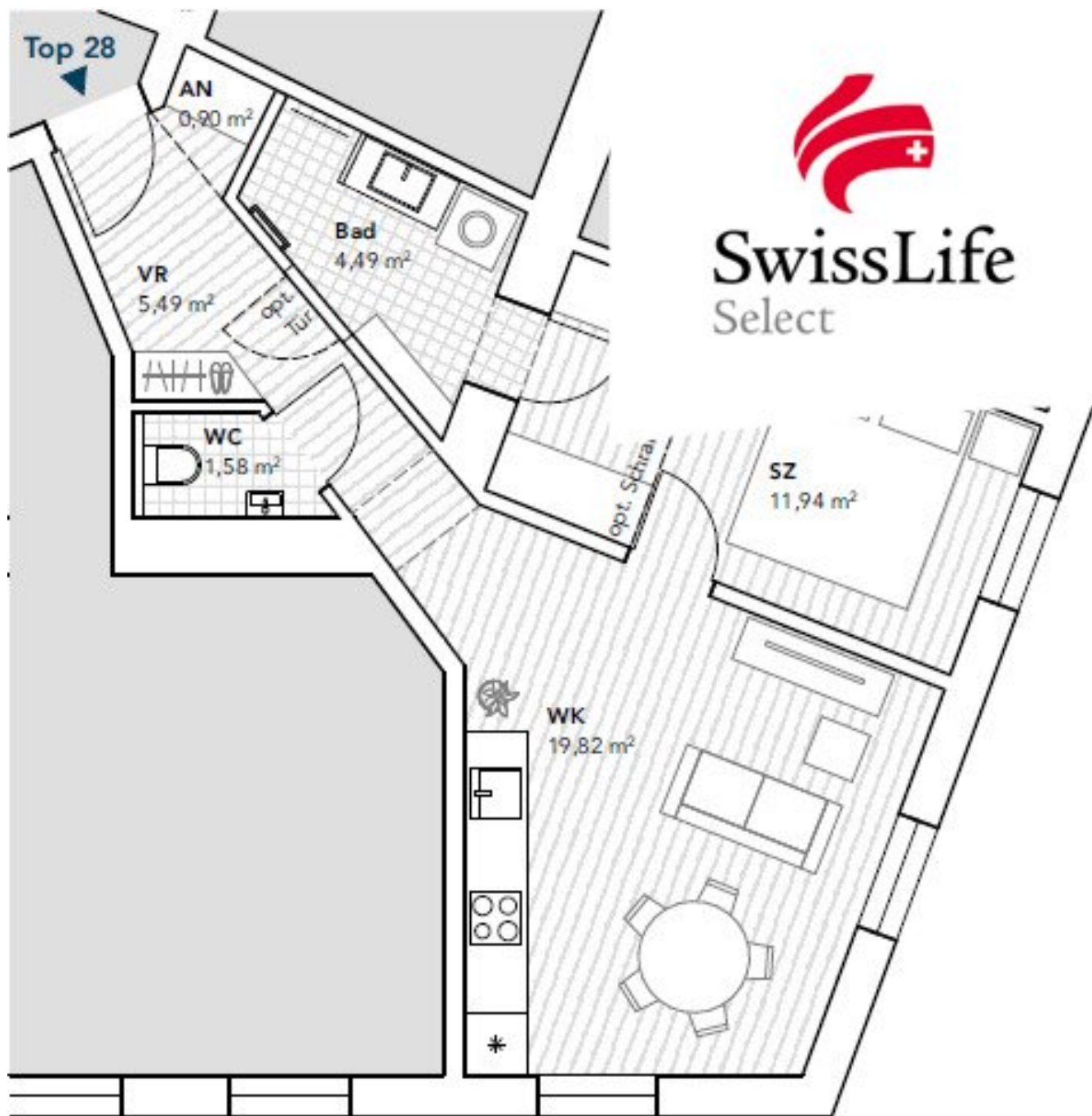


Top 27



SwissLife
Select





SwissLife
Select

Objektbeschreibung

In begehrter Penzinger Bestlage wartet diese geräumige 3 Zimmer Wohnung in einem umfangreich sanierten Altbau ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet zu werden. Das im 3. Liftstock des Hauses gelegene Objekt besteht derzeit aus 2 zusammengelegten Wohneinheiten, welche auf Wunsch und bei Bedarf entsprechend der ursprünglichen Aufteilung als separate Einheiten erworben werden können (dies entspricht auch der aktuellen Parifizierung). Die Räumlichkeiten sind gut dimensioniert, lichtdurchflutet und optimal ausgerichtet, große Fenster bieten einen unverbaubaren, weitläufigen Blick über den gegenüberliegenden Matzner Park.

Die derzeitige Raumaufteilung kann im Rahmen der technischen Gegebenheiten dank flexiblen Grundrisses und derzeit vorhandener Anschlüsse den eigenen Wünschen und Bedürfnissen eingepasst werden. Ob zwei separate Wohneinheiten, oder die geräumige Familienwohnung mit einem zusätzlichem Bad en Suite, hier haben Sie die Freiheit Ihre eigenen Visionen in die Realität umzusetzen.

Ausbaustufen

+ Der Gesamtpreis der zusammengelegten Einheiten (2 Wohnungen, Ist - Zustand, unsaniert) beträgt Euro 297.000, --.

+ Gegen einen Aufpreis kann die Wohneinheit, je nach beauftragter Ausbaustufe, demensprechend ausgestattet werden (preisgestaffelt).

+ Auf Anfrage können die jeweiligen Ausstattungsmöglichkeiten samt Preisen übermittelt werden.

Gebäude & Ausstattung: Nach einer umfassenden und hochwertigen Sanierung erstrahlt das Eckaltbauhaus im neuen Glanz und bietet den Bewohnern eine erstklassige Ausstattung, viel Komfort und modernste Haustechnik. Das kernsanierte Gebäude erstreckt sich über mehrere Stockwerke und bietet eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde eine thermische Sanierung vorgenommen, alle Steigleitungen und die Kanalisation erneuert, Balkone und ein geräumiger Panoramalift eingebaut, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen in den Regelgeschossen zu schaffen. Das gesamte Untergeschoss des Hauses wurde ebenfalls einer Generalsanierung unterzogen, neu umgestaltet und mit neuen Kellerabteilen (sowie einen Fahrradraum) ausgestattet. Das Stiegenhaus wurde in jedem Stockwerk mit großzügigen Glaserkern versehen, durch den Einbau einer hermetischen Glasabtrennung im Eingangsbereich wurde eine zusätzliche heizkostensenkende Lösung geschaffen.

Modernste Haustechnik

- + Eine Hauszentralheizung, realisiert durch eine moderne Luftwärmepumpe mit Gas-Backup
- + Fußbodenheizung und Kühlung ergänzen das nachhaltige Konzept des Hauses und stellen die perfekte Kombination für ein optimales Wohnklima und geringe Heizkosten dar (äußerst niedrige Energie-Kosten!).

Gemeinschaftseinrichtungen

- + Ein begrünter, ruhiger Innenhof
- + Fitness -und Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Dusche und Toilette im Untergeschoss des Hauses

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at.

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand –

gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap