

**ENERGIEEFFIZIENT im ALTBAU! 78,13 m<sup>2</sup> große  
Eigentumswohnung, Nähe Matzner Park, 5 min zum  
Bahnhof Wien Penzing!**



**Objektnummer: 5333**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,81 €
<b>USt.:</b>	18,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



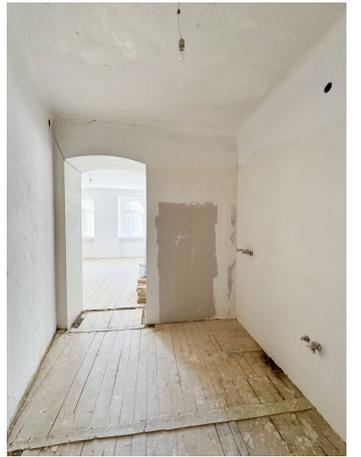
**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030

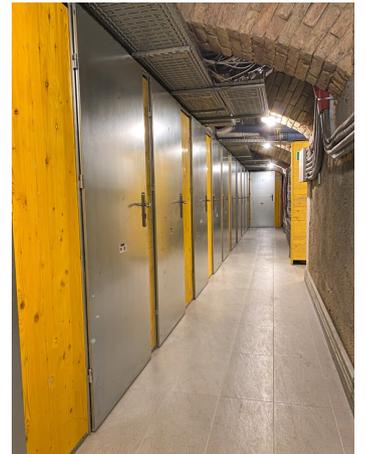
T +43699 124 715 92

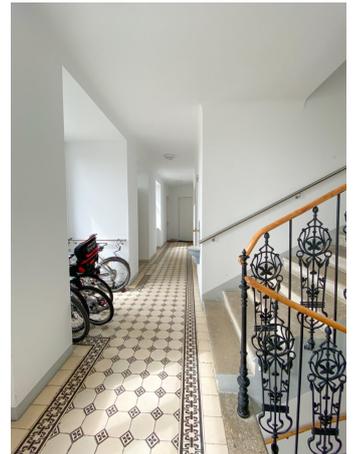




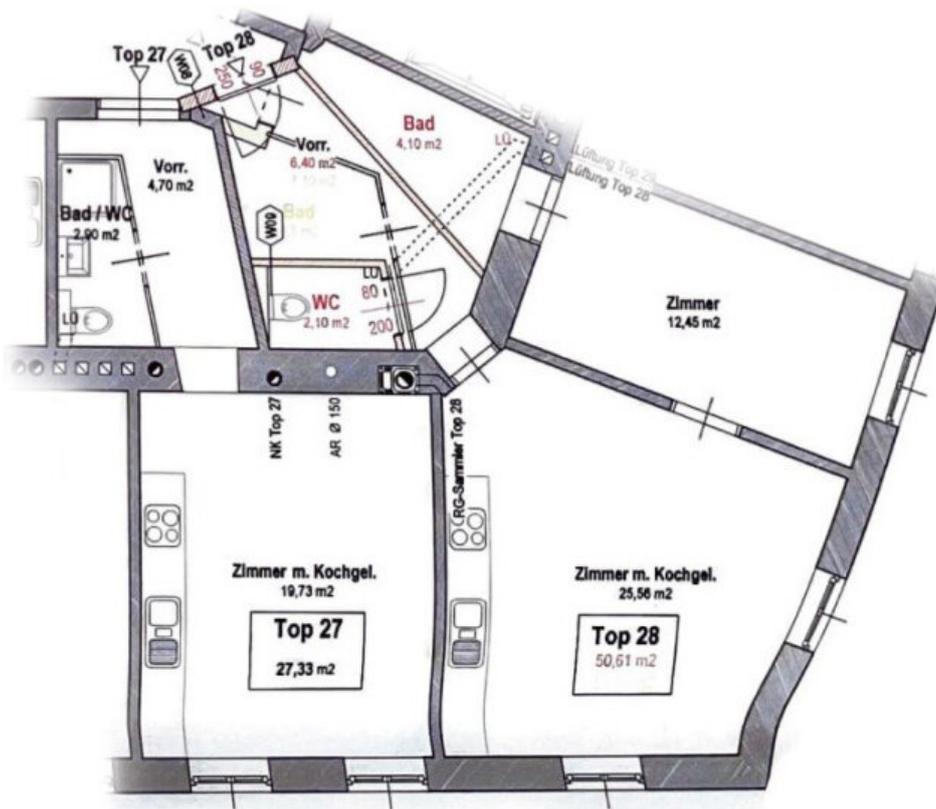












## Objektbeschreibung

Verkauft werden zwei nebeneinanderliegende sanierungsbedürftige Eigentumswohnungen im Ausmaß von 78,14 m<sup>2</sup> im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Goldschlagstraße. Die Wohnungen befinden sich im 2. Stock mit Lift eines **1911** erbauten Altbauwohnhauses. Das Wohnhaus wurde 2012 vollständig vom Keller aufwärts revitalisiert. Im Zuge dessen wurde eine Energieeffiziente Hauszentralheizung mittels Luftwärmepumpe und eine Lüftungsanlage mit Wärmetauscher installiert. Dies garantiert geringe Kosten für Heizung und Kühlung. Ein Lifteinbau, eine Kellersanierung, alle Versorgungsleitungen und Steigleitungen sowie ein Dachgeschossausbau wurde durchgeführt.

Die Altbauwohnung kann prompt innerhalb des gesamten Grundriss völlig neu und individuell gestaltet werden und dadurch jeder erwarteten Vorstellung entsprechen. Auf Wunsch übernimmt der Verkäufer die hochwertige Sanierung der Wohnung welche mit Bedürfnisorientierter Raumaufteilung gestaltet werden kann inklusive einer Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, mit einer effizienten Luftwärmepumpe wodurch man mit geringen Energiekosten für Heizung und Kühlung zu rechnen hat.

Im Haus steht eine Sauna, ein Fitness- und Wellnessbereich sowie ein Gemeinschaftsgarten den Bewohnern zur Verfügung. Ein trockenes, verfliesenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen! Die Liegenschaft ist an einer Begegnungszone wodurch eine Ruhelage gegeben ist. Die Hütteldorfer Straße ist in 400 Meter zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** 49, 52, 51A, S 45 S 50

**Kaufpreis und Nebenkosten:**

Kaufpreis: 297.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (81,96 Euro) und Ust: 287 Euro

**Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter

**bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

## **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