

**48,22 m2 große Zwei- Zimmer Eigentumswohnung Nähe
Matzner Park, 5 min zum Bahnhof Wien Penzing!**



Objektnummer: 5332

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,22 m ²
Nutzfläche:	48,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,26
Kaufpreis:	223.000,00 €
Betriebskosten:	106,02 €
USt.:	11,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6

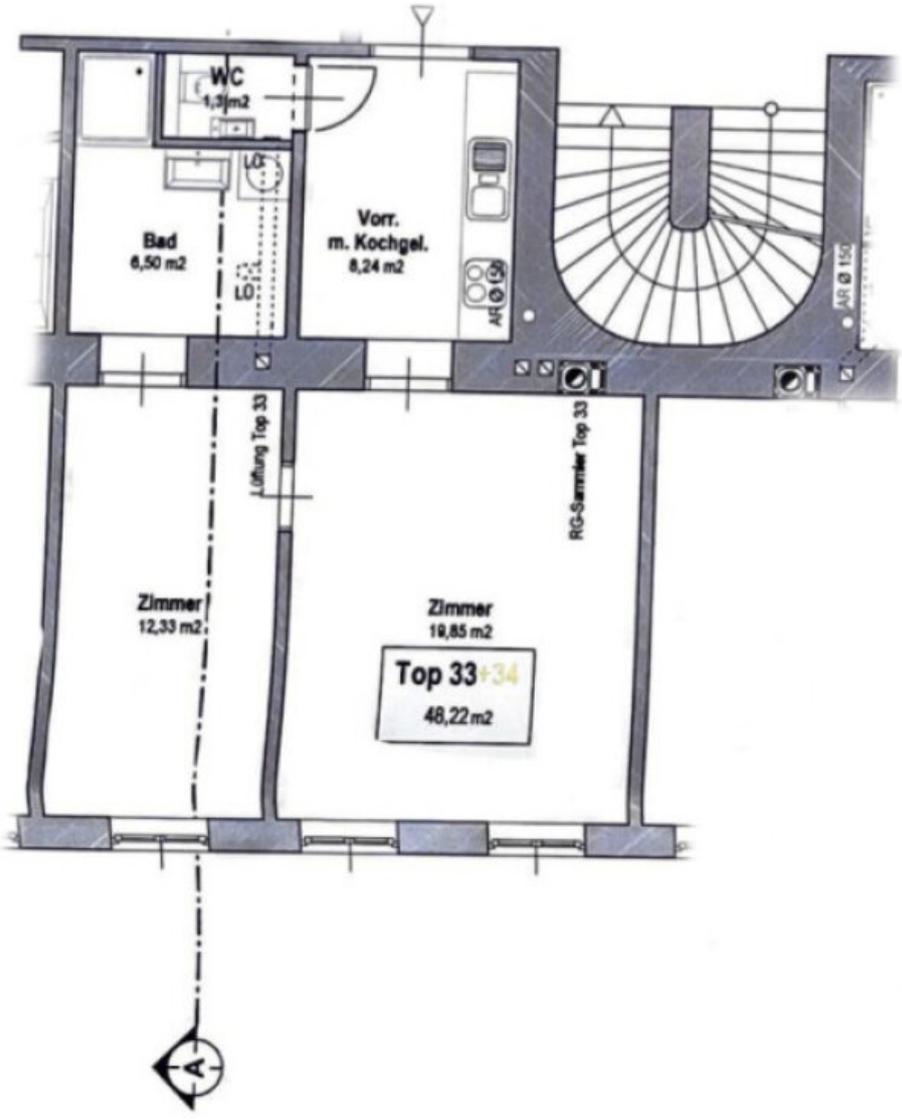
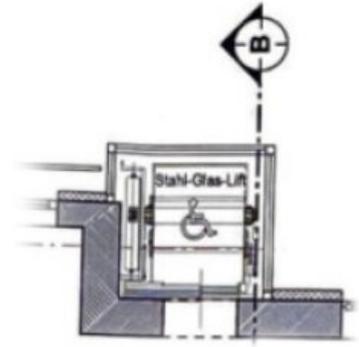












Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 48,22 m² große Eigentumswohnung im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Goldschlagstraße. Die Wohnung befindet sich im barrierefreien **3. Liftstock** eines **1911** erbauten Altbauwohnhauses. Das Wohnhaus wurde 2012 vollständig vom Keller 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 Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein großer Eingangsbereich mit möblierter Küche
- ein 19,85 m² großes Wohnzimmer
- ein 12,33 m² großes Schlafzimmer
- ein 6,50 m² großes Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne
- eine separate Toilette

Das Objekt wird mittels Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe geheizt. Eine Heizungsumstellung, verbunden mit Mehrkosten die in den nächsten Jahren viele Wohnungen betrifft fällt dadurch weg. Im Haus steht eine **Sauna**, ein **Fitness- und Wellnessbereich** sowie ein **Gemeinschaftsgarten** den Bewohnern zur Verfügung. Ein trockenes, verfliestes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Weiters verfügt die Wohnung über eine Sicherheitstür.

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 Wohnung: 223.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (51,95 Euro) und Ust: 178,47 Euro

SEIT 1. APRIL 2024:

Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.

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