

# nahe Waldbad Penzing: schöne 4-Zimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Anlage

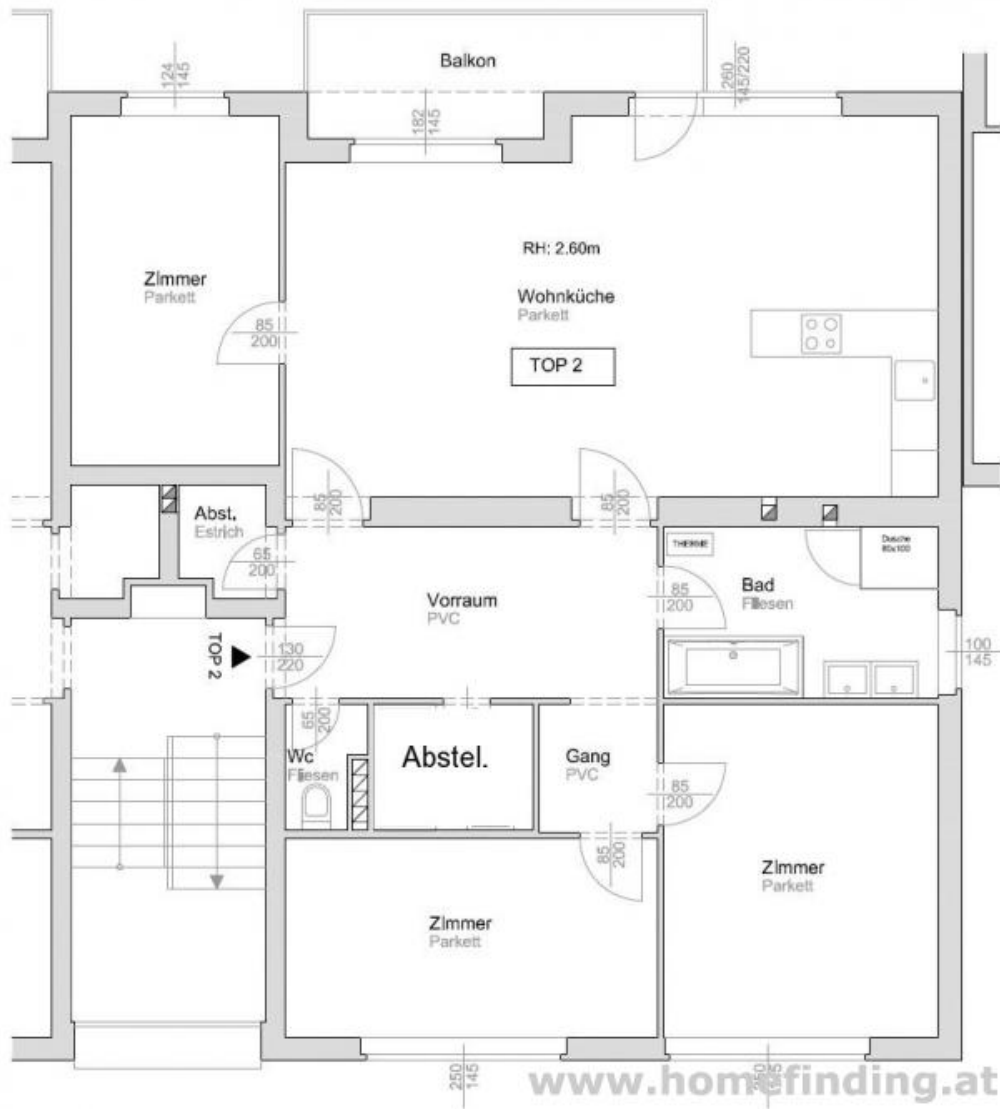


📍 1140 Wien, Nähe: Waldbad Penzing, Linzer Straße, Bahnhof Hütteldorf

€ 480.000,- Kaufpreis



Pläne



www.homefinding.at

## Zur Immobilie

schöne Balkonwohnung nahe der Linzer Straße/ Waldbad Penzing

### LAGE

Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Shops etc. befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Das beliebte Auhofcenter ist ebenfalls rasch mit dem Auto erreichbar und bietet eine Vielzahl an unterschiedlichen Shops etc. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenso leicht erreichbar - in wenigen Schritten befindet sich die Straßenbahn/ der Bus. Sie verbinden rasch mit den Bahnhof Hütteldorf bzw. anderen Bezirken.

### ÖFFIS

47B, 49

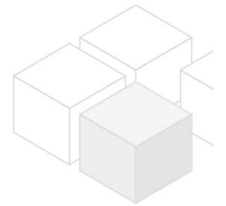
### OBJEKT

Die Wohnung wurde vor rund 10 Jahren komplett saniert, liegt im erhöhten Erdgeschoß und bietet folgende Räume:

- .zentrales Vorzimmer
- .südseitiges großzügiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Balkon
- .3 Schlafzimmer
- .Bad (Dusche, Wanne, Fenster)
- .separates WC
- .2 Abstellräume - aus einem kann ein Bad gemacht werden.

### AUSSTATTUNG

- .Parkett- und Fliesenböden
- .ca 6m<sup>2</sup> Balkon
- .großes Kellerabteil
- .Allgemeiner Lagerraum
- .Ein Stellplatz kann über die Hausverwaltung angemietet werden (Warteliste!).



-> Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit € 430,23 davon ist die Rücklage € 191,00.

->Die Rücklage beträgt (Stand 29.11.2023): € 881.564,85.

### SANIERUNGEN

Folgende sind in den nächsten Jahren geplant:

- .Dachsanierung mit Verstärkung der Dachkonstruktion
- .Erneuerung der gesamten Dacheindeckung mit einer Zinkblech Dacheindeckung
- .Balkonsanierung samt der Erneuerung der Geländer-Konstruktionen
- .Erneuerung der Stiegenhauseingangstüren auf allen Stiegen
- .Gehweg Sanierung (punktuell) und Sanierung der Anschlussfugen
- .eventuell Fassadensanierung mit Thewosan
- >der Finanzierungsbedarf liegt bei ca 4,4 Mio Euro

### KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich folgender Nebenkosten:

- . 3,5% Grunderwerbssteuer
- . 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- . Vertragserrichtungskosten (Anwalt, Notar) + Barauslagen
- . allfälliger Bankkredit + Spesen
- . Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt

## Allgemeines

---

Objektnummer	11481
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

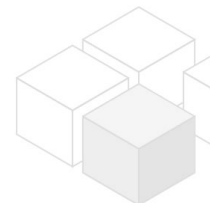
---

Kaufpreis	€ 480.000,-
Betriebskosten brutto	€ 430.23

## Basisdaten

---

Wohnfläche	104m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110.14m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Vertragsart	--



## Ausstattung

---

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	154.3
HWB Energieklasse	E

## Lage

---

Verkehrsanbindung	47B, 49
Nähe	Waldbad Penzing, Linzer Straße, Bahnhof Hütteldorf