

Inserat ID: 195039

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 158000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 27.25m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 27.25m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

**27,25 m<sup>2</sup> Eigentums- Garconniere in einem  
Altbauwohnhaus, Nähe Matzner Park, 5 min zum  
Bahnhof Wien Penzing!**



Verkauft wird eine 27,25 m<sup>2</sup> 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 Vorzimmer
- ein 19,85 m<sup>2</sup> großes Wohn- und Schlafzimmer mit getrennter möblierter Küche
- ein Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche
- ein separates WC

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. Weiters verfügt die Wohnung über eine Sicherheitstür.

Die Wohnung ist bis März 2026 befristet vermietet, danach ist eine Eigennutzung möglich! Besichtigungen müssen mit dem Mieter abgestimmt werden. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Aufnahmen einer ähnlichen Wohnung im Erdgeschoss, die lediglich als Beispielbilder dienen.

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: 158.000 Euro  
Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (30,77 Euro) und Ust: 106,23 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](mailto: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  
GesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik  
&lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder & SchulenSchule  
&lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule  
&lt;2.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;1.000mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;1.000mStraßenbahn  
&lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;4.500mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 27.25m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 27.25m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,Luftwärmepumpe,  
hbwwert: 69m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.26m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 158000€

Nebenkosten: 61.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel:: +43699 124 715 92

E-Mail: bigus@immobilienquartier.at