

## Helle, moderne Wohlfühlwohnung für Singles oder Paare



Wohnzimmer

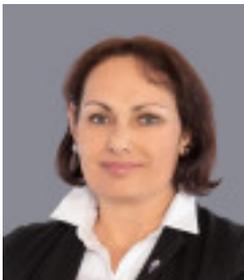
**Objektnummer: 3141\_2944**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	51,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,91 €
<b>Kaltmiete</b>	890,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Ursula Hensel

RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330 30  
H +43 699 144 616 16

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





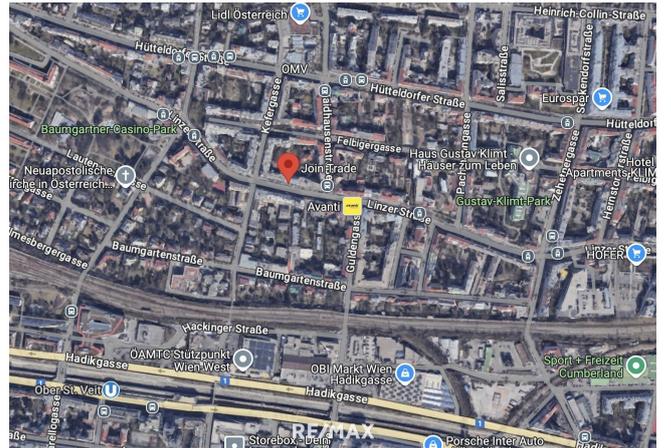
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 14. Bezirks gelangt diese schöne, ca. 51 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung (BJ 2000) zur Vermietung. Sie befindet sich im 3. Liftstock eines modernen Hauses, ist äußerst gut geschnitten und besteht aus einem hellen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit angrenzender Küche, einem Schlafzimmer, einem Vorraum mit Abstellraum, Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschine sowie einem getrennten WC. Die Wohnung eignet sich sehr gut für Singles und Paare. **Achtung:** Aufgrund der Wohnungsgröße wird sie nur an Einzelpersonen oder Paare vermietet. Der Nachweis eines aufrechten Dienstverhältnisses ist notwendig! **Fast Facts:** - Wohnfläche 51 m<sup>2</sup> - 2 helle, nach Süden ausgerichtete Räume - integrierte möblierte Küche mit allen Geräten - Bad mit Badewanne und Waschmaschine - getrenntes WC - Böden: Parkett und Fliesen - Kabel-TV-Anschluss - Hauszentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung (Gas) - 3. Stock, Lift (barrierefreier Zugang) - Keller, Fahrradraum - sehr gute Lage und öffentliche Anbindung - Lebensmittelmarkt im Nebenhaus, Geschäfte für den täglichen Bedarf in der Umgebung - befristeter Mietvertrag, nach Wunsch 3 oder 5 Jahre Zu den Kosten von € 890,- für Miete und Betriebskosten werden monatlich noch € 51,- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser eingehoben. Detailliert belaufen sich die **monatlichen Gesamtkosten** für die Wohnung in Euro (inkl. MwSt.) auf: - Miete: 716,- - Betriebskostenvorauszahlung: 174,- - Vorauszahlung Heizung und Warmwasser: 51,- **Gesamtkosten: 941,- Ausstattung:** Die moderne Küche ist mit einem Ceran-Kochfeld mit Dunstabzug, E-Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Die nach Süden gerichteten Fenster der beiden Zimmer sind doppelverglast und äußerst lärmdicht. Im Wohnzimmer lässt ein bodentiefes, französisches Fenster viel Licht und Sonne in den Raum und erzeugt eine gemütliche Atmosphäre. Praktischen Stauraum bieten sowohl der ans Vorzimmer grenzende Abstellraum als auch das trockene Kellerabteil. Als Gemeinschaftseinrichtung befindet sich im Erdgeschoss ein Kinderwagen- und Fahrradraum. **Lage und Infrastruktur:** Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet. Im Nebenhaus befindet sich ein Supermarkt, viele weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Lokale, Schulen, Kindergärten und Arztordinationen findet man ebenfalls in der näheren Umgebung. Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Sowohl die Bushaltestelle 47A als auch die Haltestelle der Straßenbahnlinien 10 und 49 sind nur ein paar Schritte entfernt. Zur U-4 Haltestelle Ober- St. Veit benötigen Sie mit dem Bus ca. 8 Minuten, zu Fuß ca. 10 Minuten. Fahrradfahrer haben dort auch den Anschluss an den Wientalradweg Richtung Zentrum sowie nach Hadersorf. Grün- und Erholungsräume findet man in unmittelbarer Umgebung, z.B. der Casino-Park, am Roten Berg (13. Bezirk) sowie im nahegelegenen Lainzer Tiergarten und Wienerwald. **Bitte kontaktieren Sie mich schriftlich, wenn Sie Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung dieser Wohnung haben.** Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie Dritter und sind ohne Gewähr. **BESTELLERPRINZIP Hinweise für Mietinteressenten:** Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es und gemäß § 17 s Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich der Immobilie

und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	650,91	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	158,18	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	80,91	

-----  
Gesamtbetrag € 890  
-----

Heizwärmebedarft 42.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme B

bedarft:

Faktor Gesamter 2.11

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtnergieeffi

izienz: