

**ruhige charmante 2 Zimmer Wohnung mit Balkon - Nähe
Schönbrunn - ab April 2025 !**



Objektnummer: 25492

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,02
Gesamtmiete	1.240,00 €
Kaltmiete (netto)	1.003,81 €
Kaltmiete	1.218,53 €
Betriebskosten:	214,72 €
USt.:	21,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili





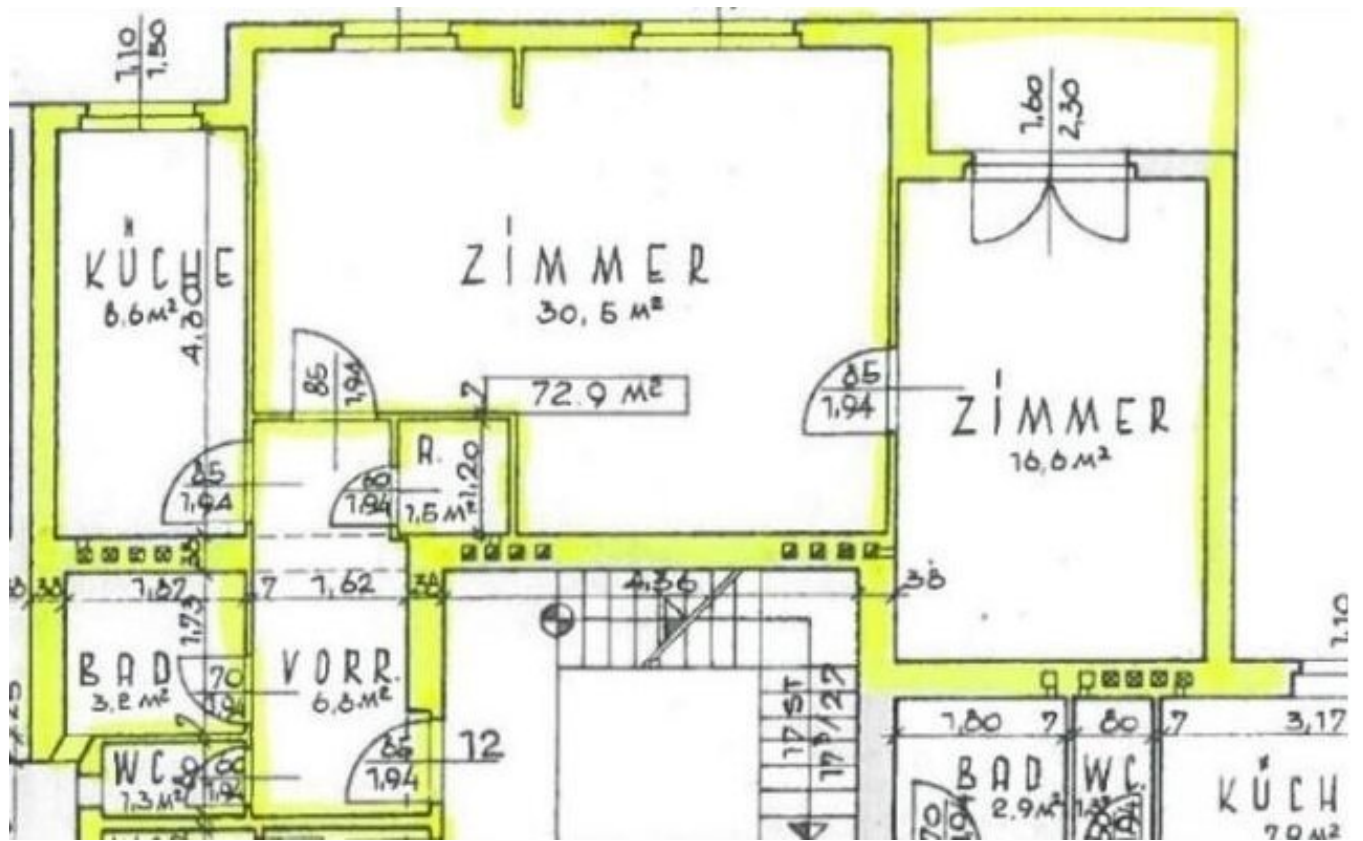












Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zur Vermietung gelangt eine zwei Zimmer Wohnung in nachgefragter Lage des 14. Bezirks, **Penzinger Straße**, Nähe dem **Schloss Schönbrunn**. Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung kann möbliert oder **teilmöbliert übernommen werden**.

Diese Mietwohnung ist im **3. Liftstock** situiert und umfasst eine Fläche von ca. **72 m²** und bietet Ihnen alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen:

- **einen verfliesen Vorraum** mit Einbaumöbel und somit genügend Stauraum für Garderobe.
- **ein Badezimmer** ausgestattet mit einer **Dusche**, Waschplatz, Spiegel und Unterbauschrank sowie einem **Waschmaschinenanschluss**.
- **eine separate Küche mit Fenster**, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten (DAN Küche: E-Herd - AEG, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler) und einen Kühlschrank der Marke Bosch (Kühl-/Gefrierkombination),
- **ein Wohnzimmer** mit praktischer Unterteilung in **Wohn- und Essecke** - ein besonderes Highlight im Wohnzimmer: ein **Kachelofen**.
- **ein Schlafzimmer** mit **Balkon und Grünblick** zum Entspannen und Genießen.

Über den Vorraum finden Sie den Zugang zu einem **separaten WC**, dem **Badezimmer**, der **Küche** sowie den **Abstellraum**. Das Schlafzimmer betreten Sie über das Wohnzimmer. Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Gut zu Wissen:

- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen

den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid. Bei Expats oder Diplomaten reicht eine Bestätigung des Arbeitgebers. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt

- Geheizt wird mittels Etagenheizung. Die Kosten für Strom und Heizen sind verbrauchsabhängig zu bezahlen und kommen separat zur inserierten Miete hinzu.

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich in einer der besten Lagen des 14. Bezirks. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe (Linzer Straße: Penny: 450 Meter; Billa 650 Meter, BIPA 200 Meter; Spar 650 Meter). Zur Erholung und sportlichen Betätigung im Freien eignet sich der Schönbrunner Schlosspark oder Auer-Welsbach-Park.

In unmittelbarer Nähe finden Sie die Haltestationen der Straßenbahnlinie: 10, 49, 52, 60. Die U-Bahn-Station Schönbrunn erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten, dort befinden sich neben der U-Bahn-Haltestelle der U4 auch noch Haltestelle der Buslinie 10A.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto ideal angeschlossen durch die Westeinfahrt, sowie die A23. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie binnen ca. 15 Minuten sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap