

## **Komfortables Wohnen: 4 Zimmer, perfekte Infrastruktur mit Grün-/Ruhelage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3141\_2966**

**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. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.585,05 €
<b>Kaltmiete</b>	1.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

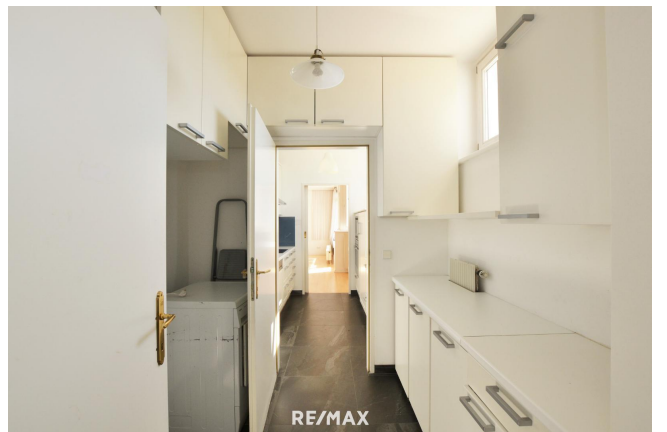
**Eva Maria Rahimoglu**

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

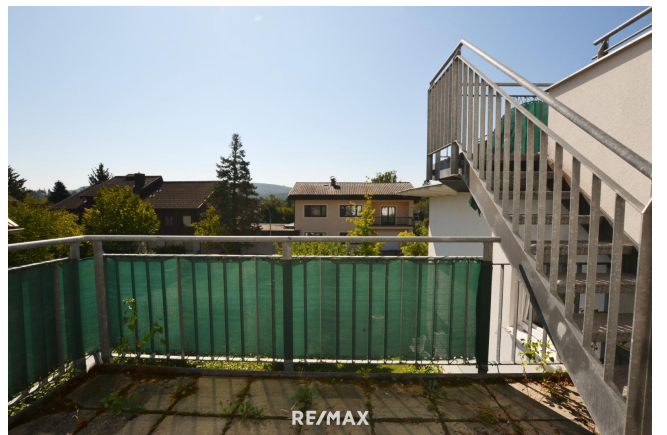
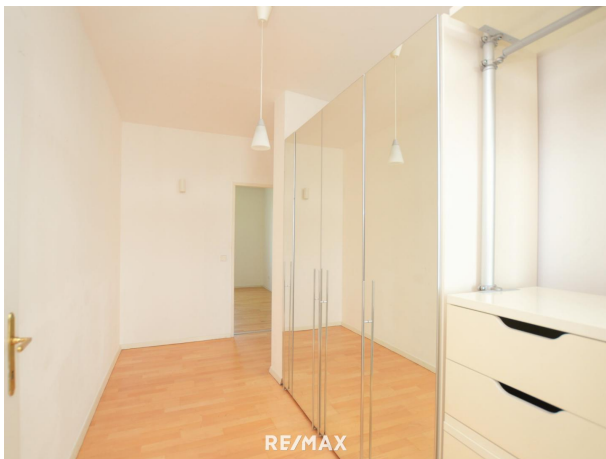
T +43/1/8909330  
H +43 676 406 17 11

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

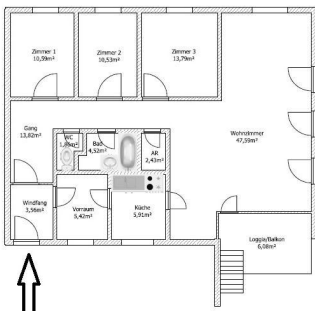




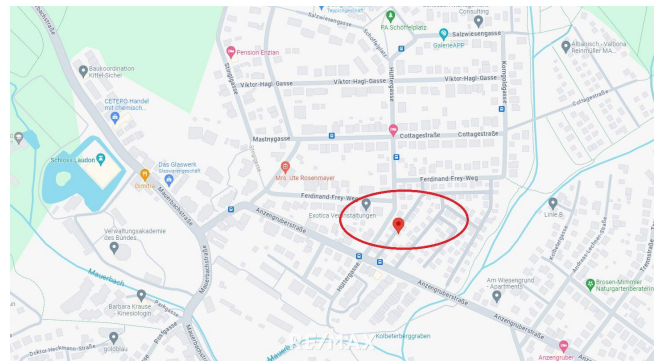








RE/MAX





## Objektbeschreibung

Diese exklusive 4 Zimmer-Wohnung in bester Grün-/Ruhelage des 14. Bezirks bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis, das Komfort und Natur miteinander vereint. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf eine Terrasse. Die Küche ist komplett ausgestattet mit Ceranfeld, Dunstabzug, Backrohr, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie einer Kühl-/Gefrierkombination, der anschließende Wirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Drei getrennt begehbare Zimmer, eignen sich ideal für Familien oder Paare. Hier haben Sie die Freiheit, die Zimmer nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu nutzen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - die Möglichkeiten sind vielfältig. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Handtuchtrockner ausgestattet, das WC ist getrennt. Zusätzlich zur Terrasse auf Wohnebene bietet die Wohnung eine zweite sehr große Terrasse, die sich perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie eignet. Die Terrasse bietet viel Platz für Outdoor-Möbel und Pflanzen, um Ihre private Oase zu gestalten. Das Haus verfügt über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern zur Verfügung steht. Ein Garagenstellplatz und ein Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab. Das nahegelegene Auhofcenter bietet alle erdenklichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, die öffentliche Anbindung erfolgt über die Buslinien 49A und 50B mit Anbindung an den Bahnhof Hütteldorf. Top Features: - sehr gepflegter Zustand - großes helles Wohnzimmer - komplett ausgestattete Küche - Räume getrennt begehbare - zwei Terrassen - großzügiger Gemeinschaftsgarten - gute Infrastruktur - gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr Hard Facts: - Wohnfläche ca. 127m<sup>2</sup> - Terrassen ca. 60m<sup>2</sup> - Gemeinschaftsgarten - Garagenstellplatz - Einbauküche - Bad mit Dusche und Badewanne - Gasheizung Haben wir Ihr Interesse geweckt dann rufen Sie jetzt an, wir informieren Sie gerne! Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. **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	€	1585,05	
Betriebskosten	€	286,32	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	28,63	
-----			
Gesamtbetrag	€	1900	
-----			
Heizwärmebedarf:	131.8		kWh/(m <sup>2</sup> a)

Klasse Heiz D  
wärmebedarf

:

Faktor Gesa 1.81  
ntenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa  
ntenergieeffi

zienz: