

4-Zimmer-Wohntraum mit Komfort & Flair



Objektnummer: 25163

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

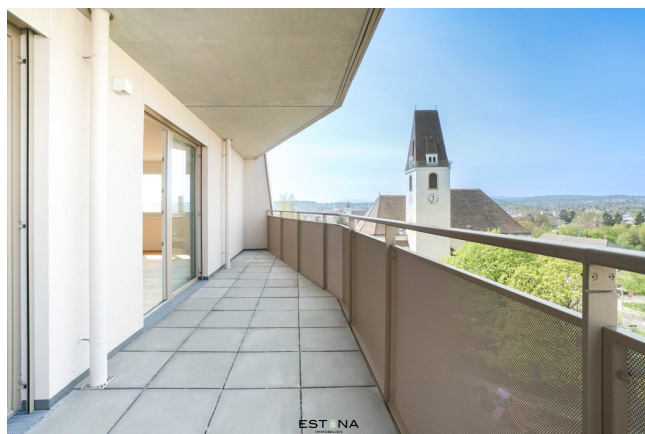
Adresse	Cumberlandstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.801,97 €
Kaltmiete	1.995,45 €
Betriebskosten:	193,48 €
USt.:	199,55 €
Provisionsangabe:	

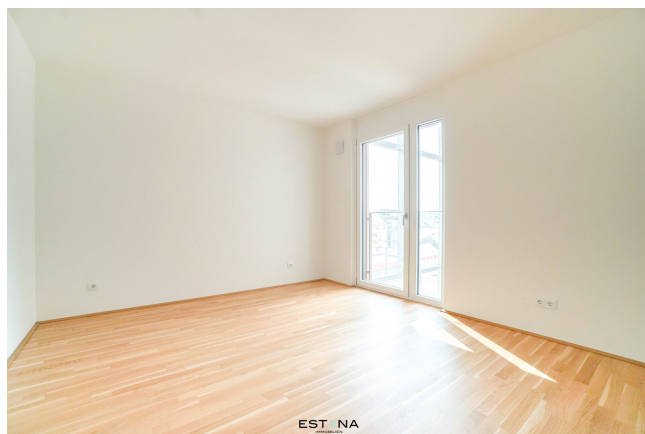
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

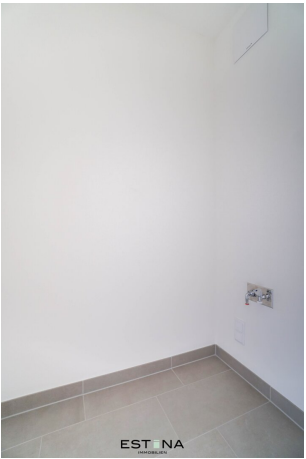
Ihr Ansprechpartner

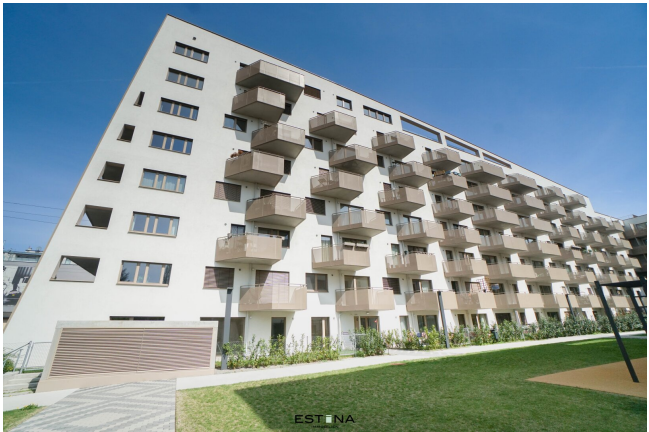


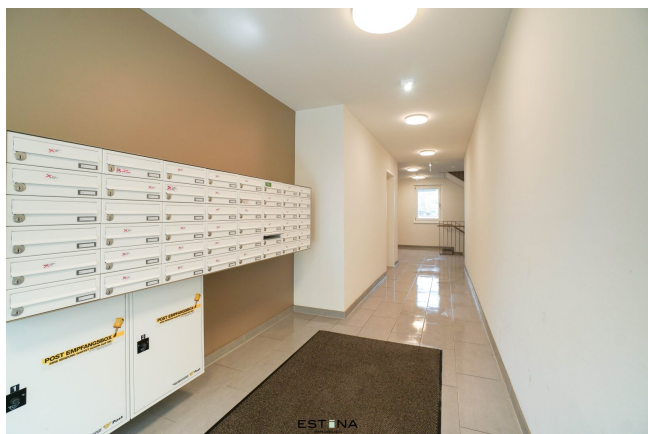
Johanna Obkircher













Objektbeschreibung

Das nahe gelegene **Palais Cumberland** ist Namensgeber des modernen Wohnprojektes **"Alice im Cumberland"** in Penzing. In der großzügigen Anlage befinden sich ansprechende **Mietwohnungen mit offenen Grundrissen und Freiflächen**. Der **grüne Innenhof**, um den die einzelnen Bauteile angeordnet sind, ermöglicht ein **kommunikatives Miteinander** und lädt zum Verweilen ein. Sämtliche weitere Annehmlichkeiten einer modernen Anlage wie ein **Fahrradraum, ein Kellerabteil, Kinderspielplatz im Innenhof** sind selbstverständlich auch vorhanden.

Highlights:

- preiswertes Wohnen
- ideal gestaltete Grundrisse
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrischer Sonnenschutz

Zur **Vermietung** gelangt eine freundliche **Vierzimmerwohnung** mit **perfekter Raumaufteilung** und **Balkon** in Penzing. Die Wohnung befindet sich im **6. Liftstock** eines modernen Neubaus und ist ideal für Familien geeignet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- offene und großzügige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette
- 1 Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

Lage und Infrastruktur:

Diese **Wohnungen** liegen in **Alt-Penzing** im **14. Wiener Gemeindebezirk** und sind perfekt an die **öffentliche Infrastruktur** angebunden. In nur **ca. 10 Gehminuten** erreicht man die U-Bahnstation **U4 Hietzing** und die dort verkehrenden Straßenbahnen. Der **Bahnhof Wien Penzing** mit regionalen Zügen und Schnellbahnanschlüssen liegt quasi vor der Haustür. Stadteinwärts ist man mit den **Linie 51A** perfekt angebunden. Stadtauswärts gelangt man mit dem Auto in wenigen Minuten zur **Westausfahrt** Richtung Autobahn.

Beste Infrastruktur garantieren **nahegelegene Supermärkte, kleine Geschäftslokale und Gastronomiebetriebe** entlang der Linzer Straße und der Hütteldorfer Straße. Diverse **Schulen** und **Arztpraxen** befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der **nahegelegene Wienerwald** mit dem **Lainzer Tiergarten**, das **Hütteldorfer Bad** sowie der nur wenige U-Bahnstationen entfernte **Schönbrunner Tiergarten** bieten zahlreiche **Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Jung und Alt**.

Kosten:

Miete: € 2.195,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 6.585,00

Ein Stellplatz ab € 135,- inkl. USt kann angemietet werden.

Kontakt:

Wenn Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

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