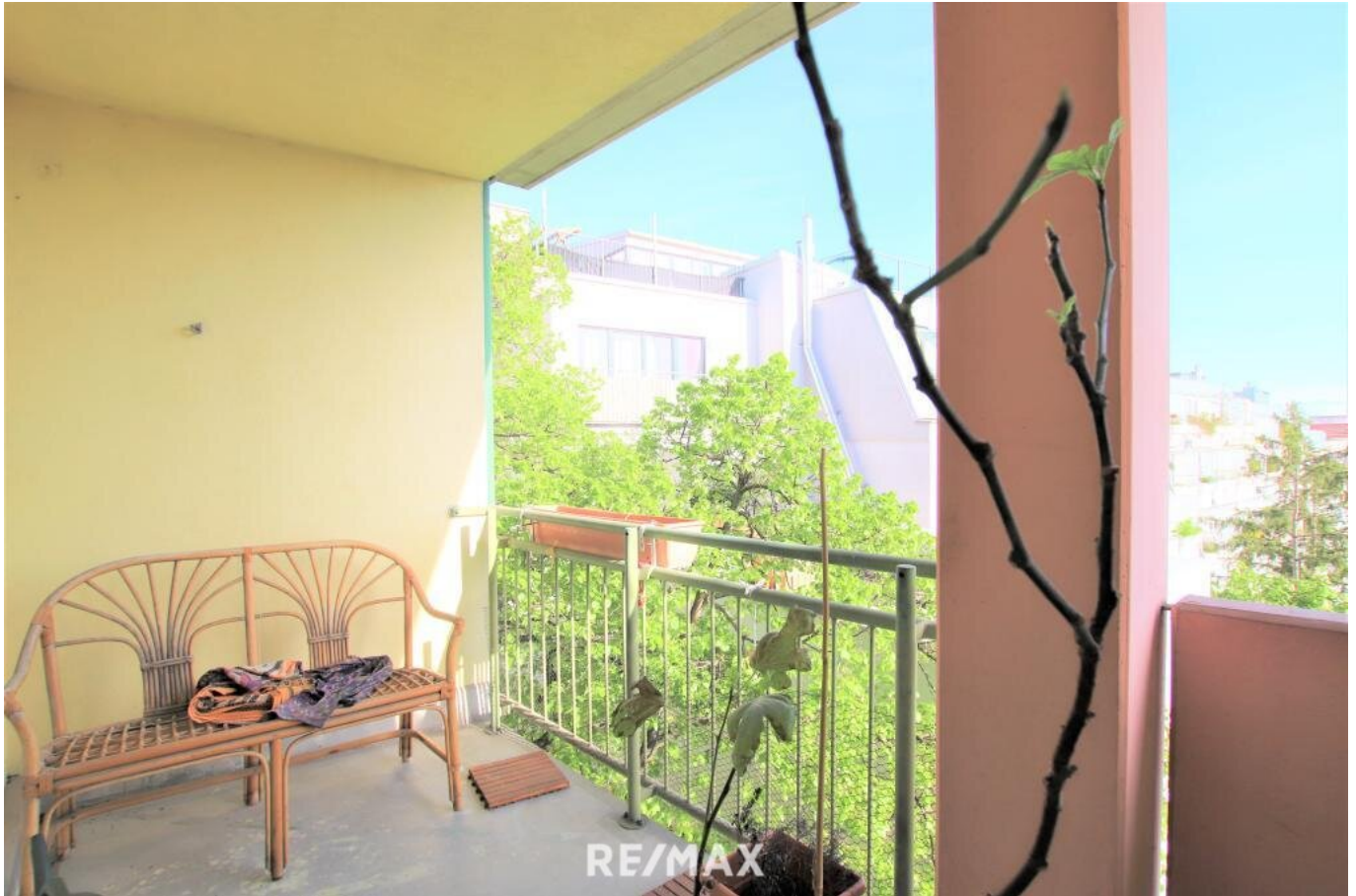


**2 Zimmer + Loggia mit tollem Ausblick (4. Liftstock) +
separate Küche, Garagenplatz inkl.**



01 Loggia südseitig

Objektnummer: 1609/46600

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 71
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	1.146,12 €
Kaltmiete (netto)	924,98 €
Kaltmiete	1.123,76 €
Betriebskosten:	173,55 €
USt.:	22,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

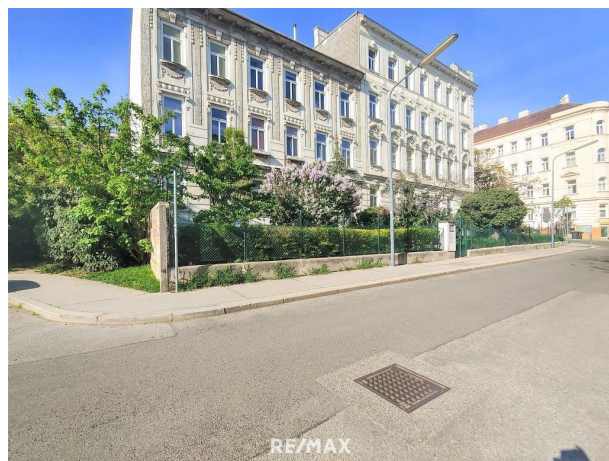
Ihr Ansprechpartner



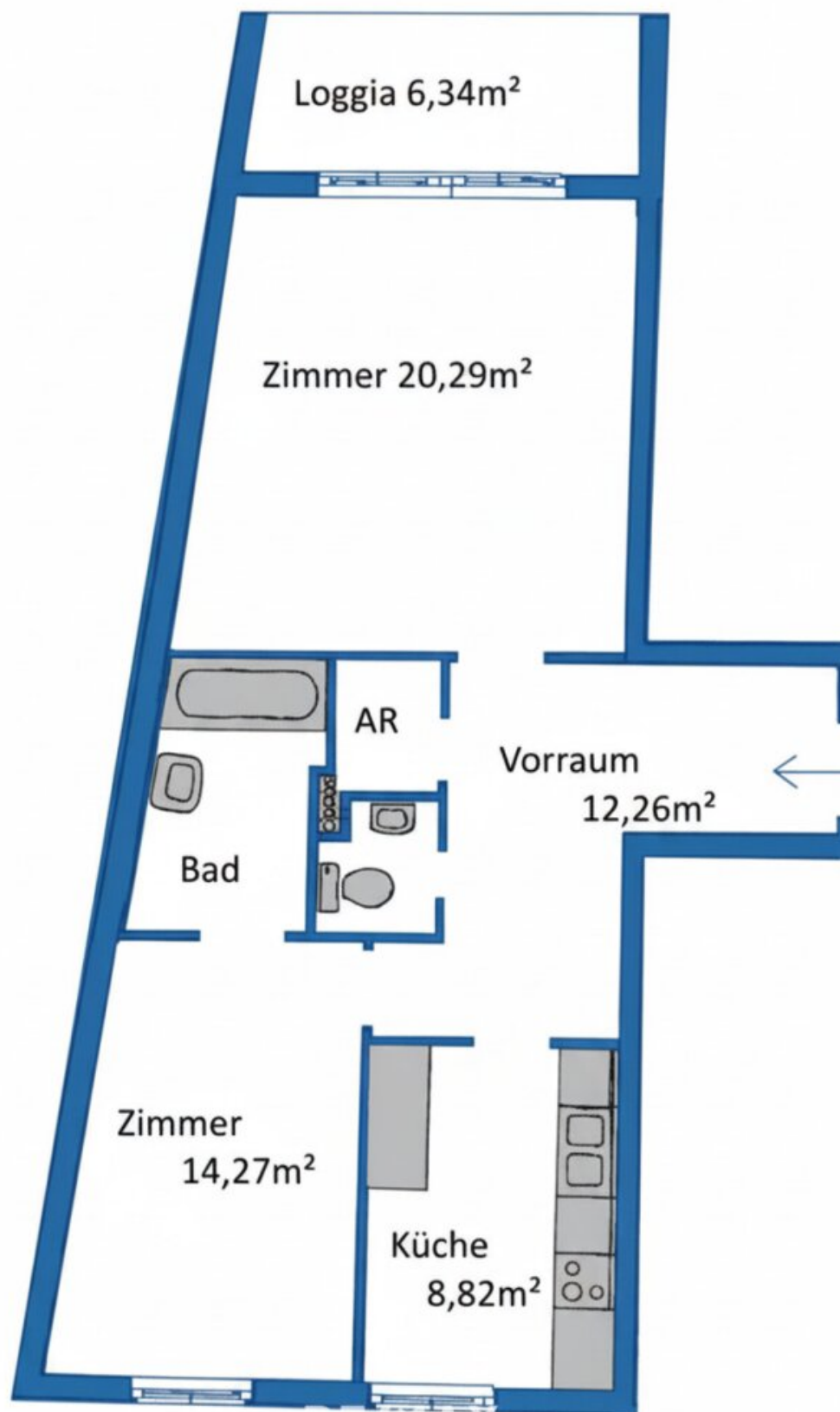
Mag. Monika Mansoory











Objektbeschreibung

Großzügige, möblierte 2 Zimmer mit südseitiger LOGGIA, separate Küche und GARAGENPLATZ!

Die Wohnung wird ab Dezember 2025 wieder verfügbar, Besichtigungen sind bereits nach Vereinbarung möglich.

Hell, ruhig, hofseitige Loggia (südseitig) mit Ausblick in die Berge - 2-Zimmer Wohnung + getrennte Küche im 4.Liftstock eines sehr gepflegten Hauses in Penzing.

Die nette, helle Wohnung liegt zwischen Linzer Straße und Hütteldorfer Straße (ca. auf der Höhe der U4 Station Unter St. Veit).

Die moderne, praktische Ausstattung (möbliertes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essplatz, Vorraum und Badezimmer) bietet die Möglichkeit des sofortigen Bezugs der schönen Wohnung.

Die südseitige Loggia beim Wohnzimmer bietet einen tollen Ausblick bis in die Berge.

RAUMAUFTEILUNG:

- geräumiges Vorzimmer (ca. 12m²) mit viel Stauraum und Zugang zu: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, WC, Abstellraum
- Wohnzimmer (ca.20m²) mit Ausgang auf die Loggia (ca. 6m²) südseitig ausgerichtet zu einem großen, begrünten Hof und Gärten
- Schlafzimmer (ca. 14m²) mit Zugang zum - Badezimmer (ca.5m²) mit Badewanne mit Duschwand, Waschbecken und Waschmaschine
- großzügige separate Küche (ca. 9m²) mit Fenster, Essplatz und viel Stauraum in den Kästen
- WC mit kleinem Waschbecken
- Abstellraum
- Tiefgaragenplatz

AUSSTATTUNG:

- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden in den Zimmern und im Vorzimmer; Fliesen im Badezimmer, Küche, WC
- getrennte Küche, komplett ausgestattet (Glaskeramik-Kochplatte, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank) und mit kleinem Essplatz. Die Höhe der Arbeitsfläche: 100cm / 90cm
- versperrebare Katzenklappe in der Balkontür zur Loggia
- Kunststofffenster
- Fahrradabstellraum und Waschküche für alle Bewohner des Hauses
- PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage des Hauses

LAGE:

- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 52 (Linzer Straße) und 49 (Hütteldorfer Straße);

U-Bahn (U4 Unter St.Veit);

S-Bahn (Breitensee -S45 und Penzing - S45, S50, REX)

- sehr gute **INFRASTRUKTUR:**

Gustav-Klimt-Park, Restaurants, Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte und auch kleine Geschäfte) in der Linzer Straße und Hütteldorfer Straße - alles gleich ums Eck und in der nahen Umgebung

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 <100m

Apotheke <125m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <450m

Universität <2.025m

Höhere Schule <2.650m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <2.425m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <425m

Post <425m

Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <4.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap