

**Helle, ruhige 120 m<sup>2</sup> Wohnung mit Loggia - im 3. Stock  
zum begrünten Innenhof hin**



Helle, ruhige Wohnung zum begrünten Innenhof hin

**Objektnummer: 5476**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.652,17 €
<b>Kaltmiete</b>	1.990,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,74 €
<b>USt.:</b>	199,09 €

### Infos zu Preis:

Auto-Tiefgaragenplätze im Haus können um 100 € + 20 % MWSt = 120 € angemietet werden.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

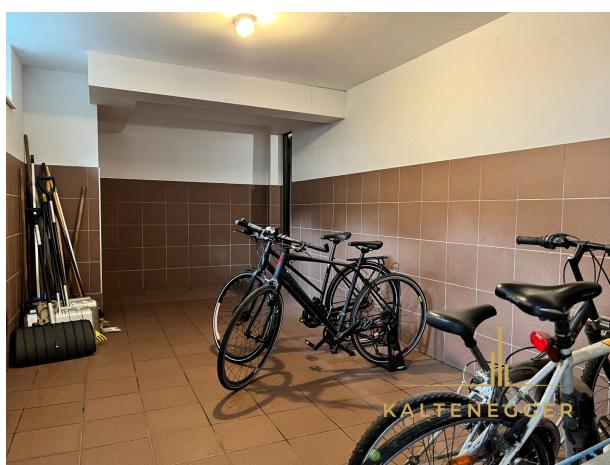






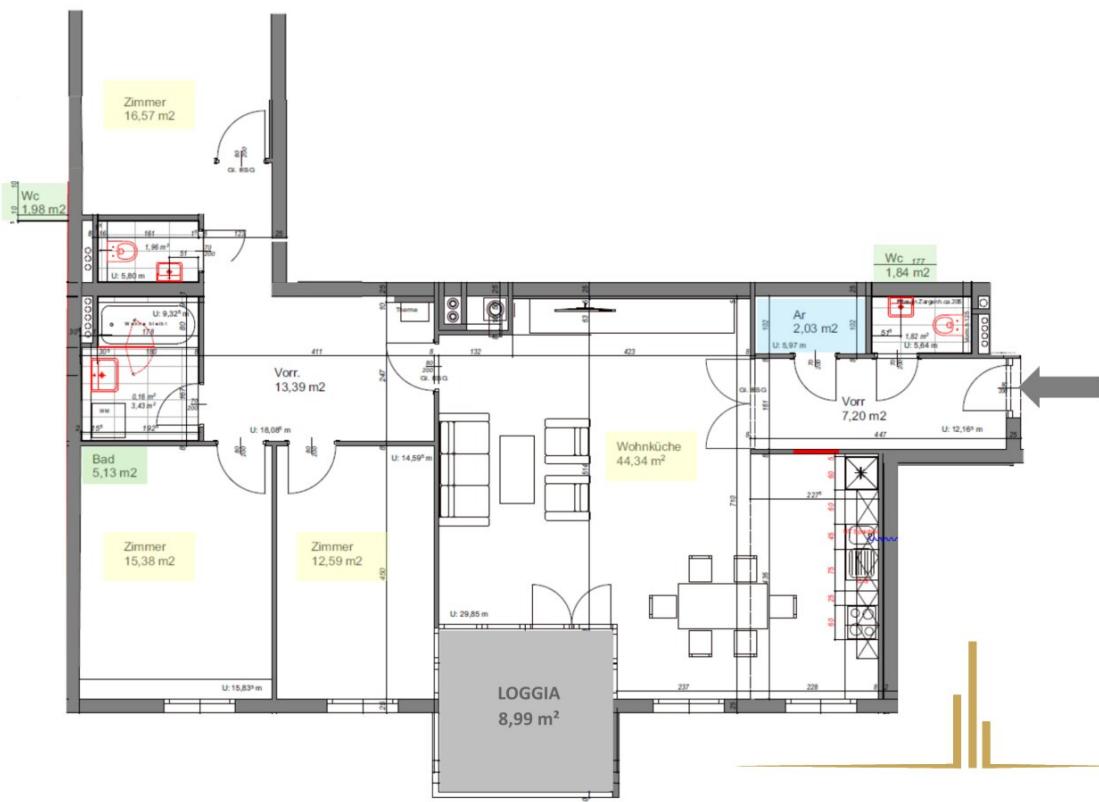








KALTENECKER



KALTENECKER

## Objektbeschreibung

Mit dieser großzügigen, hellen Wohnung mit 120,45 m<sup>2</sup> können Sie sich Ihren Wohntraum erfüllen - oder Wohnung und Büro kombinieren.

**Es stehen Ihnen 4 Zimmer (Wohnküche + 3 Zimmer), 1 Bad, 2 WC, 1 Abstellraum, 1 Durchgangszimmer als Stauraum und der Vorraum zur Verfügung. Plus Loggia und großes Kellerabteil.**

Fast die gesamte Wohnung ist zum großen Innenhof mit Gärten hin orientiert und damit sehr ruhig. Sie wurde 2019 saniert und eine neue Küche, Bad, WC eingebaut.

Die Loggia ist von der großzügigen Wohnküche zu betreten und ebenso zum grünen Innenhof gerichtet.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Tiefgaragenplatz angemietet werden.

Die Straßenbahn 49 und der Bus 47A halten vor dem Haus. Die U-Bahnen U3, U6 und U4 sind zu Fuß oder mit der Straßenbahn 49 erreichbar.

**Zur Wohnung mit 120,45 m<sup>2</sup> gehören (Plan liegt bei):**

- Wohnküche 44,34 m<sup>2</sup> mit kompletter Küche
- Loggia/Balkon 8,99 m<sup>2</sup>
- Bad 5,13 m<sup>2</sup> mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer mit 15,38 m<sup>2</sup> (raumhohe Fenster)

- Zimmer mit 12,59 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 16,57 m<sup>2</sup>
- Durchgangszimmer 13,39 m<sup>2</sup> mit Therme, Stauraum und Tresor
- Abstellraum 2,03 m<sup>2</sup>
- 2 separate WC
- Eingangsbereich Wohnung 7,2 m<sup>2</sup>  
plus Kellerabteil 5,12 m<sup>2</sup>, mit Lift erreichbar  
plus Auto Tiefgaragen-Abstellplatz (optional)

### **Küche:**

die weiße Küchenzeile in der Wohnküche ist mit folgenden hochwertigen Siemens Geräten ausgestattet: Kühl-, Gefrierkombination, Herd, Ceranfeld, Dunstabzug (Umluft) und Geschirrspüler. Es ist eine weiße DAN-Küche mit eleganter Arbeitsplatte und Rückwand in Holzoptik (Höhe Arbeitsplatte 0,93 m).

### **Loggia:**

Loggia mit einer Fläche von knapp 9 m<sup>2</sup> mit Zugang von der Wohnküche: mit Stromanschluss, 3 großen Blumentrögen und eine Markise.

Die Fassade des Hauses wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen.

Das Haus hat 16 Einheiten, die zum Großteil als Wohnungen - und zum Teil als Büro - genutzt

werden. Zusätzlich befindet sich im EG noch eine Postfiliale und ein SB-Waschsalon.

Im Eingangsbereich steht den Bewohnern ein großer Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen, die hinunter zum Eingang führen.

#### **ANMIETUNG:**

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich
- Anmietung ab sofort möglich
- Kaution zu Mietbeginn 7.000 €
- Gehaltsnachweis des/der Mieter für Anmietung erforderlich
- Haustiere sind leider nicht möglich

#### **MIETE:**

1.652,17 € Nettomietentgelt Wohnung inkl. Kellerabteil

338,74 € Akonto anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung

199,09 € MWSt 10 %

---

2.190 € Monatliche Miete für Wohnung inkl. Kellerabteil

In der Miete wie üblich nicht enthalten sind die verbrauchsabhängigen Kosten der Wohnung, also Heizung/Warmwasser (Gas-Therme in der Wohnung im Zwischenraum) und Strom.

Verpflichtend ist der Abschluss einer Haushaltsversicherung für die Wohnung während der Mietdauer.

**Auto-Tiefgaragen-Abstellplatz:**

in der hauseigenen Tiefgarage gibt es die Möglichkeit, Stellplätze anzumieten. Monatliche Miete Parkplatz 100 € + 20 % MWSt = 120 €

**Hervorragende Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: vor dem Haus

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz
- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit 930 m zu Fuß entfernt:

- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn 49

### **Nahversorgung in der Nähe:**

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)
- 2 Tankstellen: ÖMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- Apotheken
- Ärzte, Ärztezentrum Hütteldorfer Straße

### **Freizeit:**

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

#### **Kinderbetreuung, Schulen:**

- 2 Kindergärten
- 3 VS / ASO
- 2 MS

**Lagereport:** bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie einen Lagereport mit der detaillierten Infrastruktur in der Nähe der Wohnung.

**Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail und Handynummer.**

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