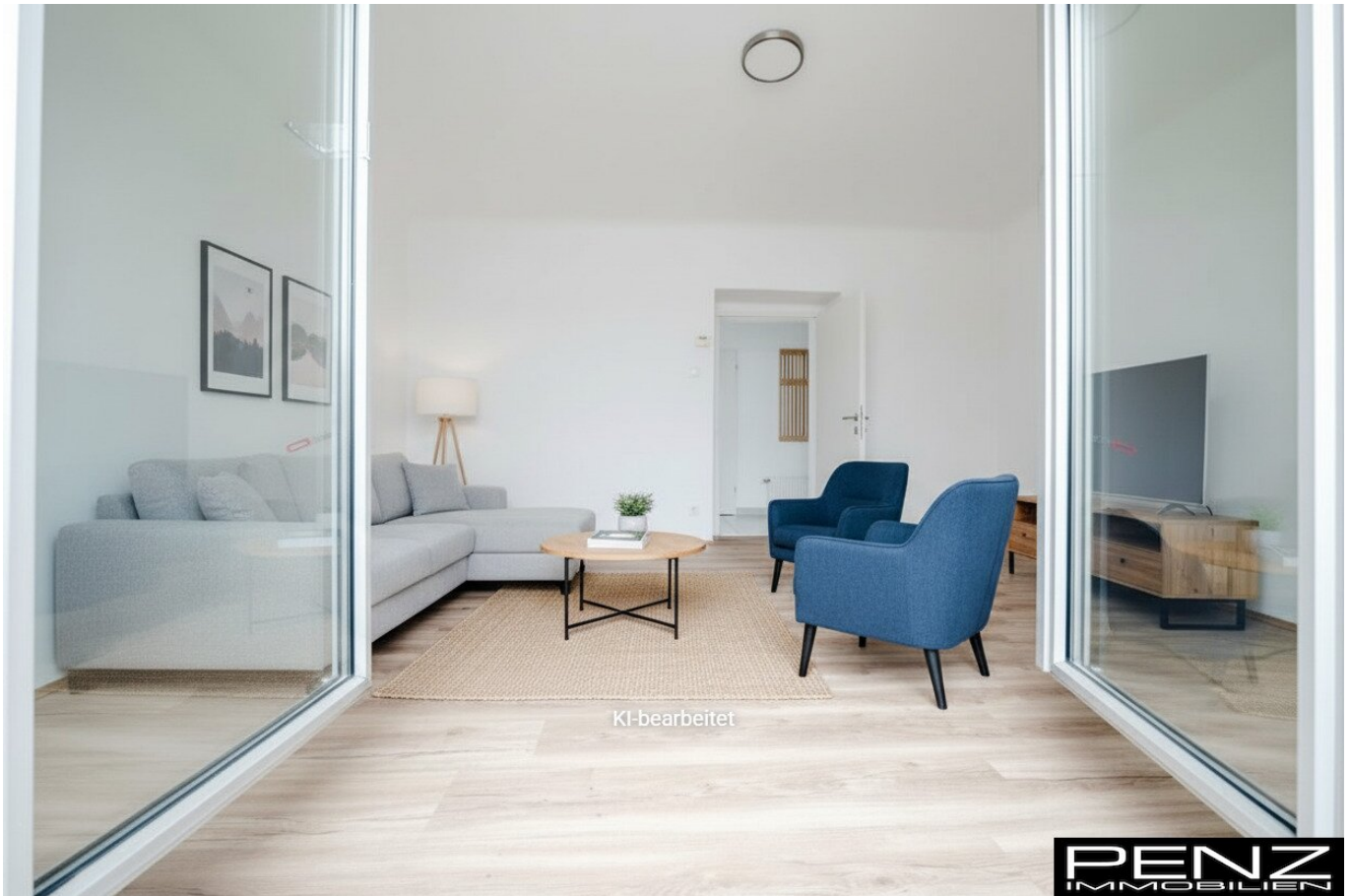


**WIEN: Exklusive 2-Zimmerwohnung mit Terrasse nahe
WU-Wien und U2 Krieau**



Objektnummer: 7582/233768

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	998,00 €
Kaltmiete (netto)	813,01 €
Kaltmiete	907,27 €
Betriebskosten:	94,26 €
USt.:	90,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

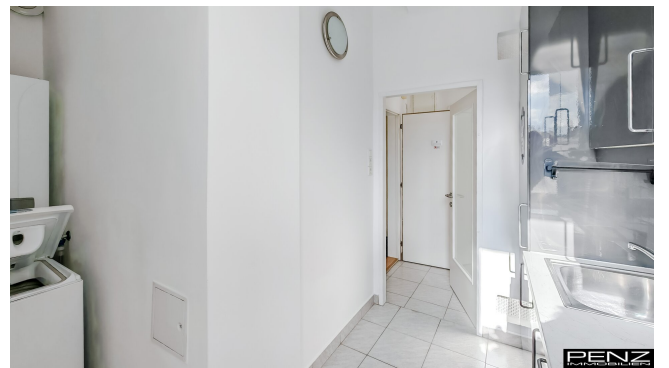
Stefan Brudermann

PENZ Immobilien GmbH
Opernring 6
1010 Wien

T +43 681 84355362

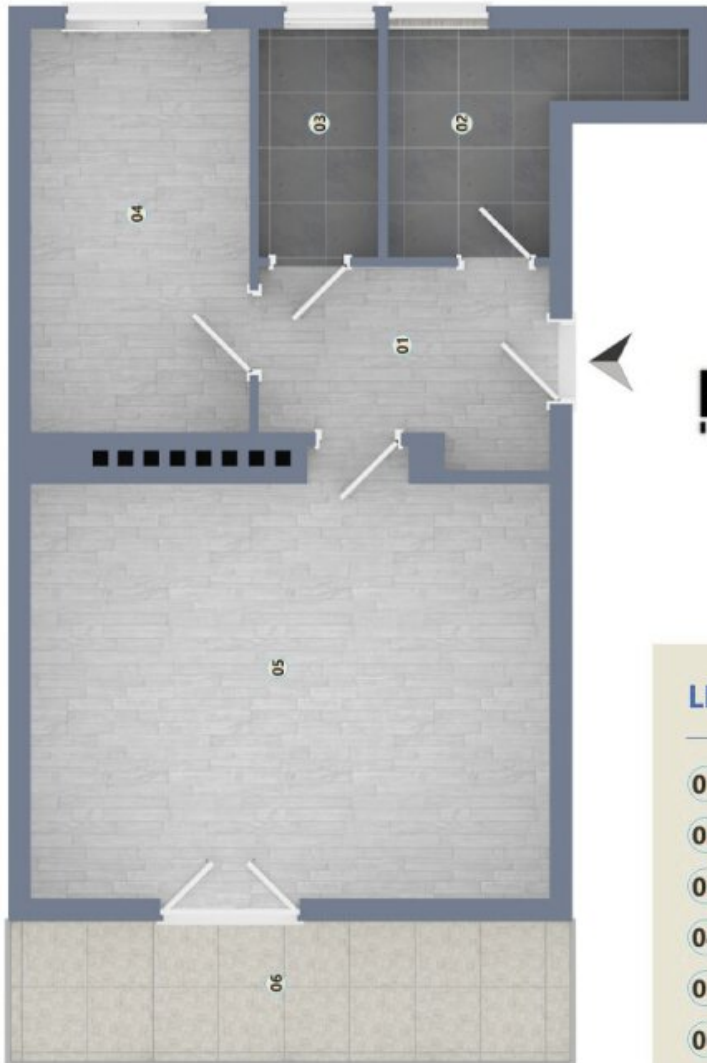
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







PENZ
IMMOBILIEN



PENZ
IMMOBILIEN

LEGENDE

- 01 Vorraum
- 02 Küche
- 03 Bad/WC
- 04 Schlafzimmer
- 05 Wohnzimmer
- 06 Terrasse

PENZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Neubauwohnung ganz in der Nähe des Wiener Prater und der WU-Wien. Ideale City-Lage mit Anbindung durch U2 Kriau und Buslinie 11A vor dem Wohnhaus. Die Wohnung wurde vor 2 Jahren generalsaniert und ist in gepflegtem Zustand.

Die Wohnung bietet modernes City-Living auf ca. 48m² inklusive Terrasse und befindet sich im 6. Liftstock. Das helle Wohnzimmer mit Klimaanlage und Zugang zur Terrasse (ca. 7m²) ist Nord-Ost -gerichtet. Das Schlafzimmer, das Bad und die Küche sind Süd-West in den ruhigen Innenhof gerichtet.

Mietbedingungen:

- Gesamtmiete Brutto: EUR 998,-
- Zzgl. Kosten für Strom, Gas und Internet, die vom Mieter selbst getragen werden
- Befristung: 3 Jahre befristet mit der Option auf Verlängerung
- Kautio: 3 Brutto-Monatsmieten

Die Wohnung bietet nachstehende Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum mit Wohnungs-Sicherheitstüre und praktischem Stauraum
- Küche, voll-ausgestattet, mit praktischer Waschnische (Toplader Waschmaschine)
- Wohnzimmer mit Klimaanlage, Sat-Anschluss und Zugang zur Terrasse

- Schlafzimmer mit Sat-Anschluss und Klimaanlage

- Badezimmer mit WC, Handtuchheizkörper und Fenster

Der Wohnbereich ist mit Vinylböden ausgestattet, die Nassräume sind verfließt. Internet kann über Kabel hergestellt werden. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Therme im Badezimmer.

Das Neubau-Wohnhaus wurde 2011 generalsaniert und bietet effiziente Energiekennzahlen.

Die Wohnung befindet sich der Machstraße und ist mit der Buslinie 11A (Elderschplatz) sowie der U2 Krieau ideal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Hofer, LIDL, EUROSPAR und BILLA befinden sind in geringer Gehweite. Die beliebte Donauinsel, das Donauufer und der Wiener Prater sind ebenso fußläufig erreichbar. Beliebte Restaurants, Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Um den Block gibt es noch eine E-Ladestation der Stadt Wien sowie eine Trafik. Die Lage bietet beste Lebensqualität in der beliebten Leopoldstadt.

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

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap