

**PENZING | Helle möblierte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit
Loggia | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25591

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	980,00 €
Kaltmiete (netto)	900,27 €
Kaltmiete	972,75 €
Betriebskosten:	72,48 €
USt.:	7,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

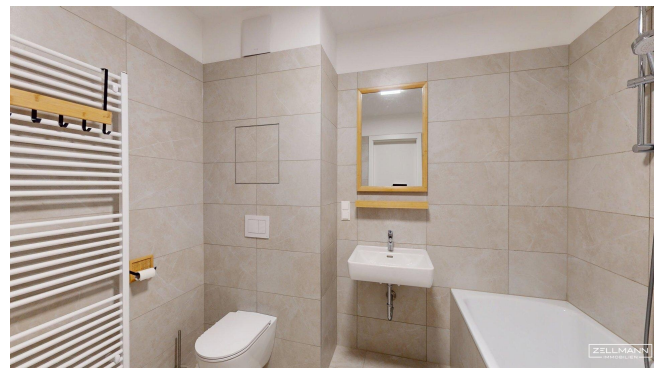
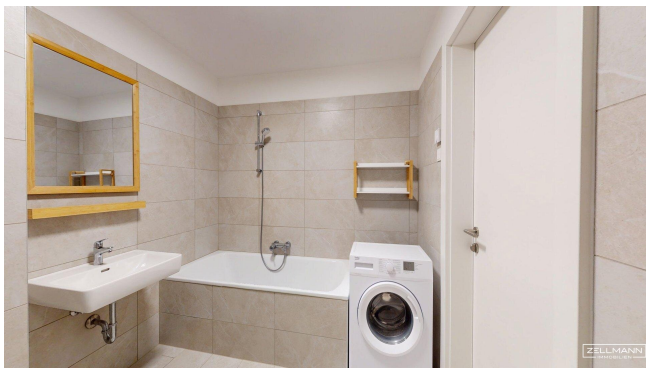
Ihr Ansprechpartner

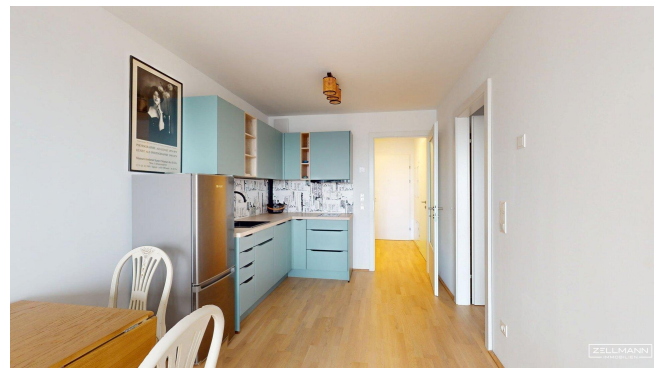
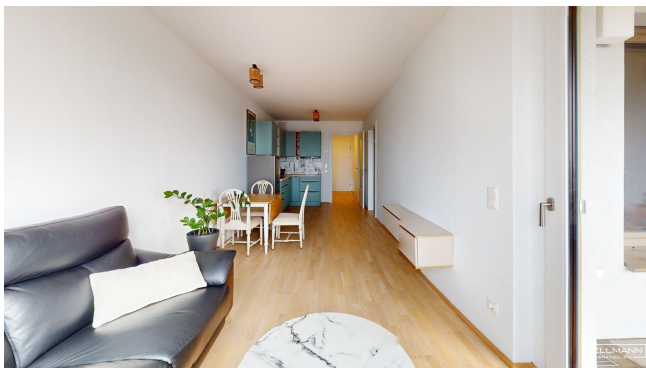
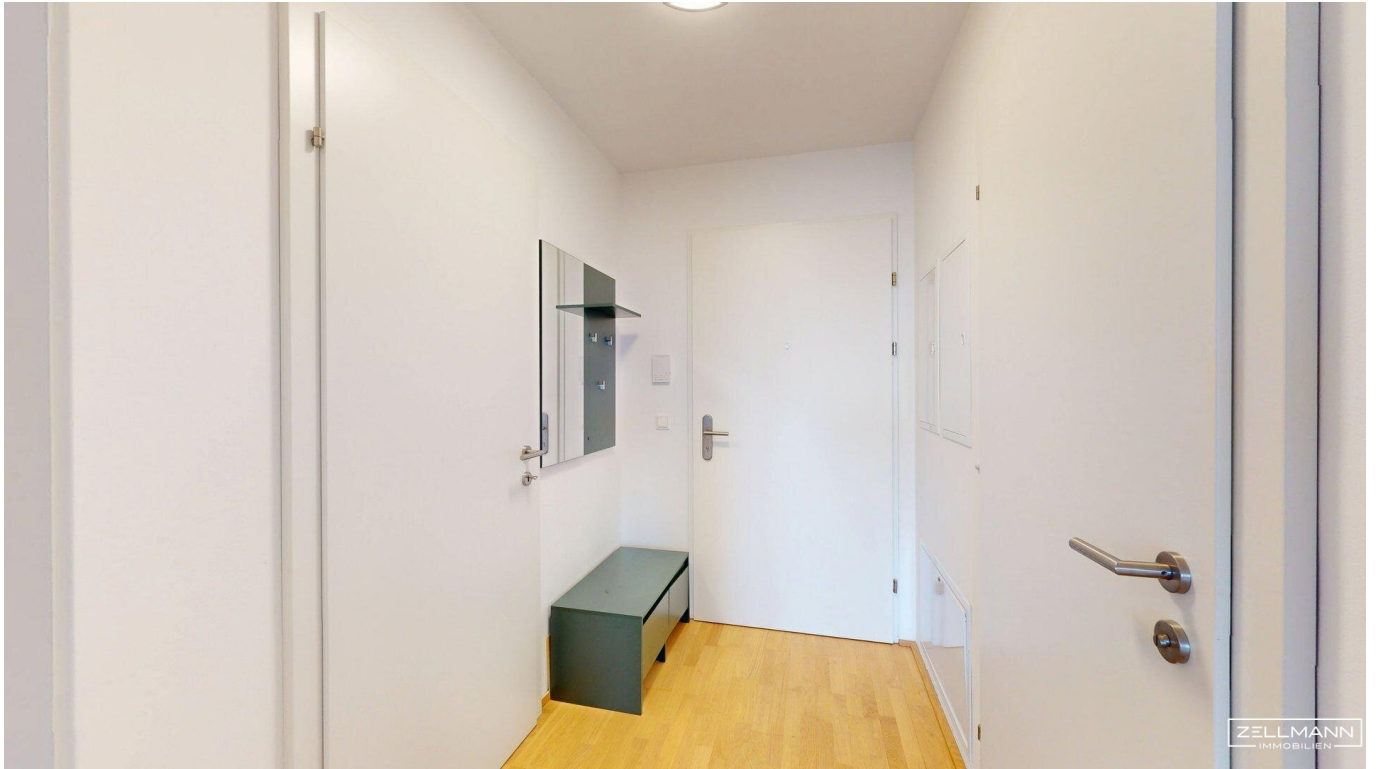


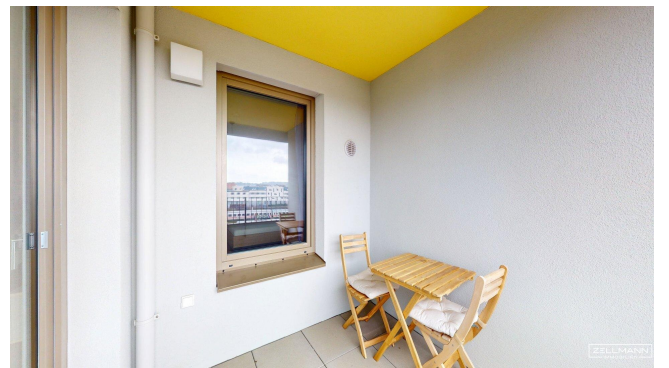
Victoria Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8









KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Neubau: Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in Penzing

Südseitige Ausrichtung · Loggia · Moderne Ausstattung · Möbliert · Linzer Straße 161, 1140 Wien

In attraktiver Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie eine private Loggia mit südseitiger Ausrichtung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur gemütlichen Loggia, die einen angenehmen Freiraum für entspannte Stunden im Freien bietet. Durch die südseitige Orientierung ist der Wohnbereich besonders hell und freundlich gestaltet.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ebenfalls lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Schlaflösung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, einen praktischen Abstellraum sowie einen Vorraum.

Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben und bietet somit eine sofort bezugsfertige Lösung auf modernem Niveau. Die Ausstattung umfasst eine neue Einbauküche inklusive aller Geräte, Esstisch mit Stühlen, Couch/Sofa, Sideboard, Bett, Schrank, vollständig ausgestattetes Badezimmer sowie eine Waschmaschine.

Ausstattung & Highlights

- Erstbezug – moderne Neubauwohnung
- Südseitige Ausrichtung
- Private Loggia
- Vollmöbliert – sofort bezugsfertig
- Neue Küche inkl. Geräte
- Möblierung: Esstisch, Stühle, Sofa, Sideboard, Bett, Schrank

- Badezimmer vollständig ausgestattet
- Waschmaschine vorhanden
- Moderne Raumaufteilung
- 3-fach verglaste Fenster
- Sehr gute Wärme- und Schalldämmung
- Wohnraumlüftungssystem für kontinuierliche Frischluft
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Helle Wohnräume
- Ideal für Singles oder Paare

Raumaufteilung

Wohnküche ca. 19,85 m² · Schlafzimmer ca. 11,94 m² · Badezimmer mit Badewanne und WC ca. 6,35 m² · Vorraum ca. 4,11 m² · Abstellraum ca. 1,95 m² · Loggia ca. 5,17 m²

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Linzer Straße 161, 1140 Wien, im Bezirk Penzing. Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Infrastruktur

- Billa in unmittelbarer Nähe
- Hofer in unmittelbarer Nähe
- Apotheke fußläufig erreichbar
- Weitere Nahversorger entlang der Linzer Straße

Verkehrsanbindung

- Bahnhof Wien-Penzing ca. 7 Gehminuten
- Buslinie 51A – Verbindung zur U4 Hietzing in ca. 8 Minuten
- U4 Braunschweiggasse ca. 11 Gehminuten
- Straßenbahnlinie 52 – Verbindung zum U3 Westbahnhof in ca. 18 Minuten

Fazit

Eine moderne, vollmöblierte Neubauwohnung im Erstbezug mit optimaler Raumaufteilung, südseitiger Loggia und hervorragender Infrastruktur. Ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und sofortiger Bezugsfertigkeit verbinden möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap