

**Renovierte großzügige 2 Zimmer Loggia Wohnung mit KFZ  
Abstellplatz inkl.**



**Objektnummer: 1609/46997**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kuefsteingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,45
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

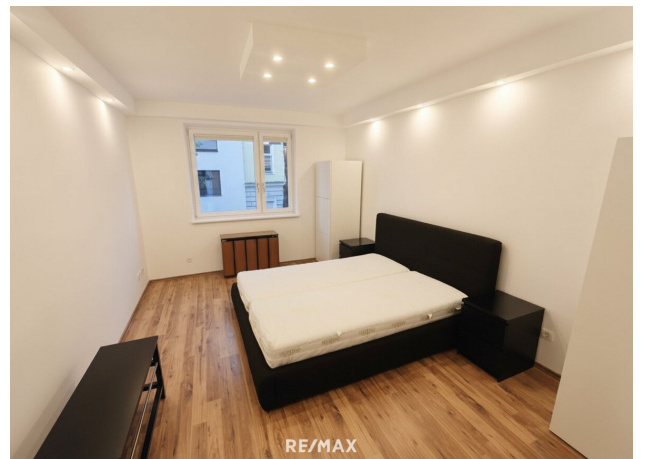
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

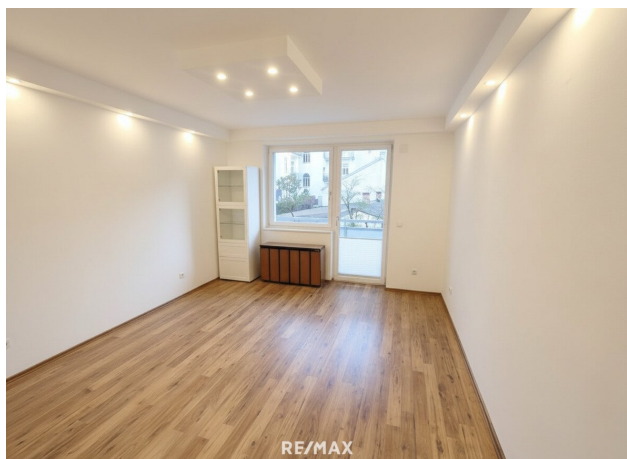


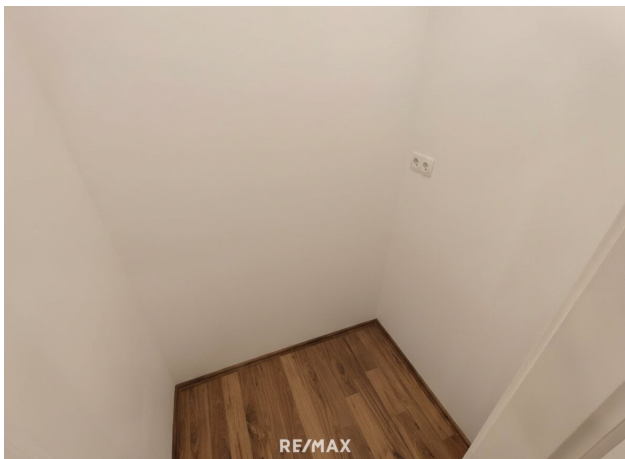
**Mag. Georg Mayer**

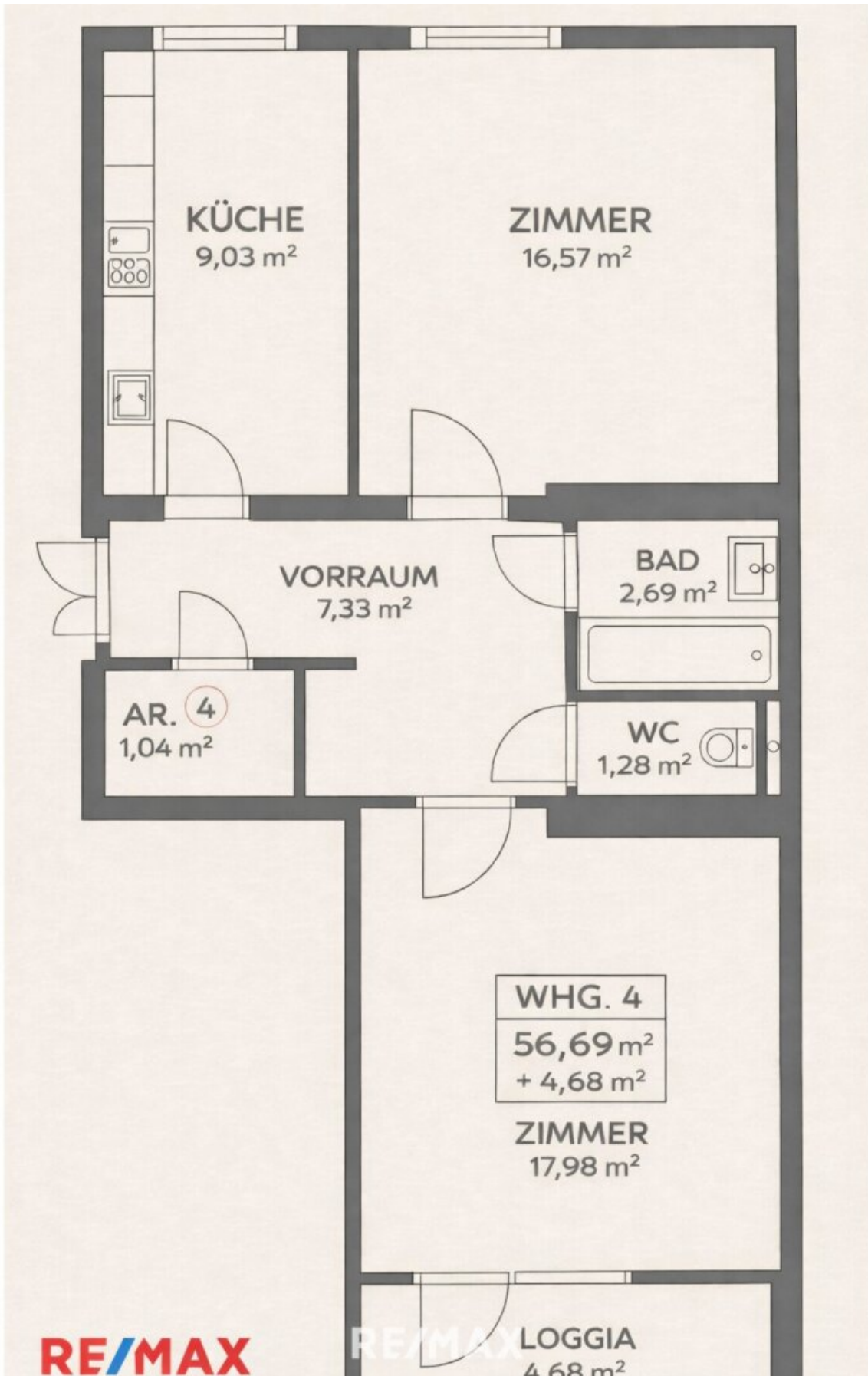
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG











## Objektbeschreibung

### **1140 Wien, Kuefsteingasse - 2 Zimmer Wohnung, separate Küche, Loggia hofseitig inkl. Autoabstellplatz im Hof**

Renovierte 2 Zimmer Loggia Wohnung mit separater Küche in ruhiger und verkehrsmäßig sehr guter Lage zu Mieten! Die Aufteilung der Wohnung ist sehr gut, links nach dem Eingang findet man die Küche und einen kleinen Essplatz, rechts vom Eingang einen praktischen geräumigen Abstellraum. Weiters bietet die Wohnung ein geräumiges Schlafzimmer, das auch Platz für einen Home Office Arbeitsplatz bietet sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, mit hofseitigem Blick. Ein Badezimmer mit Wanne und ein separates WC runden das Angebot ab. Die gesamte Wohnung ist schön hell und mit Innenjalousien ausgestattet.

Wohnungsaufteilung (siehe Grundrißplan):

- \* Vorzimmer ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- \* Küche ca. 9.5 m
- \* Abstellraum ca. 1.5 m<sup>2</sup>
- \* Badezimmer 2.65 m<sup>2</sup>
- \* WC 1.28 m<sup>2</sup>
- \* Zimmer 1 (Schlafzimmer) 16.5 m<sup>2</sup>
- \* Zimmer 2 (Wohnzimmer) 18 m<sup>2</sup>
- \* Loggia hofseitig 4.5 m<sup>2</sup>

Die Eckdaten:

- \* ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 2 Zimmer + separate Küche + Abstellraum + Loggia

- \* 1.Etage mit Lift
- \* Gepflegter renovierter Zustand
- \* Teilweise möbliert, Möbel auf Wunsch entfernbar
- \* Bad mit Badewanne
- \* Gasetagenheizung
- \* Kellerabteil vorhanden
- \* KFZ Abstellplatz inkl.
- \* Befristung 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- \* Gesamtmiete: 1.200 € inkl. Betriebskosten (Strom und Gas wird auf den Mieter angemeldet)

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (BILLA, SPAR, DM, Bäckerei und viele andere Geschäfte des täglichen Bedarfs). In unmittelbarer Nähe befinden sich auch einiges Schulen. Die öffentliche Verkehrsverbindung ist sehr gut, man erreicht die Straßenbahnlinien 10 & 49, sowie die U3 Station Hütteldorfer Straße in nur wenigen Schritten. In ein paar Minuten ist man auch auf der belebten Hütteldorfer Straße, mit zahlreichen gute Restaurants, Ärzten, Apotheken, und weiteren Geschäften.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap