

**Charmante vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Garage und Aufzug in 1140 Wien – €280.000**



**Objektnummer: 6106/329**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,39 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,14 €
<b>Heizkosten:</b>	41,78 €
<b>USt.:</b>	18,03 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Stellplatz kann im Haus zusätzlich um 30.000,00 EUR erworben werden.

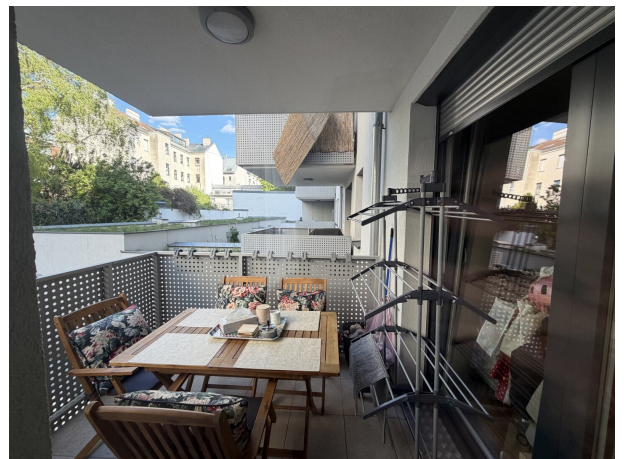
## Ihr Ansprechpartner



**Xaver Freigassner**

ViaLibre Immobilien GmbH  
Zieglergasse 53/1/1  
1070 Wien

T +43 680 160 05 07







# 6

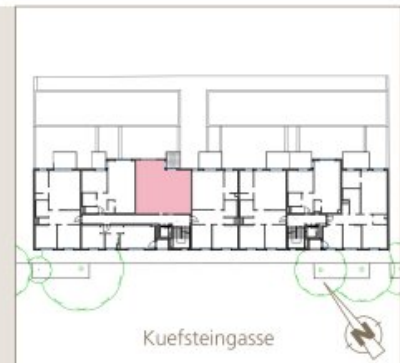
## Wohnen in Penzing

Kuefsteingasse 30, 1140 Wien



**TOP 6**  
1.Stock  
56,39 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,84 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,08 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
AR	1,93 m <sup>2</sup>
Bad	4,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,80 m <sup>2</sup>
<b>TOP 6 - 1.Stock</b>	<b>56,39 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,43 m <sup>2</sup>



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten.  
Ansonsten gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Stand: Mai 2014

**PETER FREIGASSNER IMMOBILIEN GMBH**, Speisinger Straße 7, A-1130 Wien, **Telefon** +43 1 804 50 88, **E-Mail** info@pfi.co.at, **Web** www.pfi.co.at

## Objektbeschreibung

Diese charmante vermietete Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf 56,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das urbane Wohnen so attraktiv macht.

Die Wohnung ist befristet bis August 2028 vermietet und hat ein Jahresnettomieteinkommen von EUR 8.387,52.

Der großzügige Grundriss überzeugt mit einer hellen Wohnküche, die offen gestaltet ist und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein behagliches Wohnambiente, während die zentrale Gasheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem eigenen Balkon, der zum Ausruhen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Besonders praktisch ist die Wohnung durch den Personenaufzug, der Ihnen den Alltag erleichtert, sowie durch die eigene Garage und den gemeinschaftlichen Fahrradraum – hier sind Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt untergebracht.

Die Lage könnte besser nicht sein: Perfekte Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Mobilität in alle Richtungen Wiens und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie höhere Schulen sind schnell erreichbar. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnen, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Kaufpreis von 280.000 € macht dieses attraktive Angebot zu einer lohnenden Investition – sei es für den Eigenbedarf oder als renditestarke Kapitalanlage.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Anlegerwohnung in 1140 Wien wartet auf Sie!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap