

## Heller 2-Zimmer Wohntraum mit traumhafter Terrasse!



**Objektnummer: 96825**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einwanggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	948,30 €
Kaltmiete (netto)	721,05 €
Kaltmiete	838,27 €
Betriebskosten:	117,22 €
Heizkosten:	83,65 €
USt.:	26,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

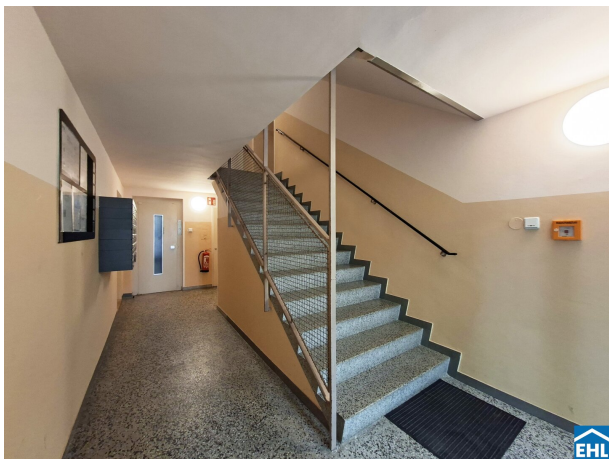
## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.









## Objektbeschreibung

### Heller 2-Zimmer Wohntraum mit 13m<sup>2</sup> Terrasse!

Die Wohnung in der Einwanggasse 21 im 14. Bezirk befindet sich in angenehmer Wohnlage nahe Hietzing und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur sowie die ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Die U4-Station Hietzing, der Bahnhof Wien Penzing sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie Richtung Schönbrunn und Westbahnhof.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für Erholung im Grünen sorgen unter anderem der nahegelegene Schlosspark Schönbrunn, der Auer-Welsbach-Park sowie weitere Grünanlagen im Bezirk Penzing. Die Lage eignet sich ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und einer gewachsenen Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung selbst unterteilt sich in ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die traumhafte Terrasse, ein getrennt begehbares Schlafzimmer mit Einbauschränk, ein Badezimmer mit Badewanne, sowie eine getrennte Toilette.

Die ca. 13 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein.

### Ausstattung:

- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- vollausgestattete Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss inkl. Waschmaschine
- Kellerabteil
- elektrische Außenjalousien
- Markise

Im Haus steht ein Lift zur Verfügung.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Buslinie: 51A ,56A, 56B, 58A, 58B
- U-Bahn: U4 (Hietzing)
- Straßenbahnlinie: 10, 52, 60 (Hietzing)
- Bahnhof Penzing: S45, S50

Beziehbar ab: 01.06.2026

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3BMM Kautio

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 <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m



Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.