

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon in ruhiger Lage



KI Visualisiert - Einrichtungsvorschlag Wohn-/Esszimmer

Objektnummer: 5675/566

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	48,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Gesamtmiete	995,97 €
Kaltmiete (netto)	775,00 €
Kaltmiete	905,43 €
Betriebskosten:	130,43 €
USt.:	90,54 €
Provisionsangabe:	

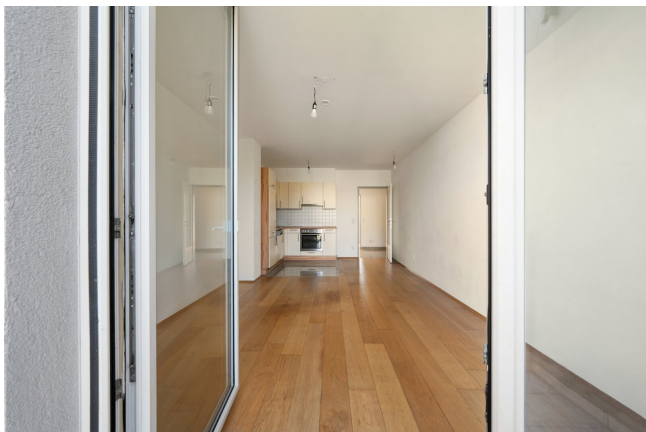
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1













Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon in ruhiger Lage

In einer gepflegten Wohnhausanlage in der **Matznergasse, 1140 Wien** gelangt diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit rund 48 m² Wohnfläche** zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im 4. **Liftstock** und überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre, einen durchdachten Grundriss sowie einen sonnigen Südwestbalkon.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der Blick in den begrünten Innenbereich eine angenehme Wohnqualität schafft. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Mietwohnung mit guter Infrastruktur suchen.

Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 6,05 m²
- Abstellraum: ca. 2,03 m²
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss: ca. 4,11 m²
- separates WC: ca. 1,41 m²
- Küche: ca. 4,68 m²
- Wohn-/Esszimmer: ca. 18,15 m²
- Schlafzimmer: ca. 11,86 m²
- Südwestbalkon: ca. 3,10 m²

Gesamtwohnfläche: **ca. 48,29 m²**

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang auf den Balkon. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein.

Das Schlafzimmer ist separat begehbar und bietet ausreichend Platz für Doppelbett und Kleiderschrank. Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat ausgeführt.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- Fußbodenheizung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Personenlift
- Laminat- und Fliesenböden
- Kunststofffenster mit innenliegendem Sonnenschutz
- Südwestbalkon

Große Fensterflächen, ein heller Wohnbereich und der südwestseitige Balkon mit Blick ins Grüne verleihen der Wohnung eine freundliche Atmosphäre. Die funktionale Raumaufteilung mit separatem Schlafzimmer und praktischem Abstellraum bietet ein stimmiges Gesamtbild.

Die Lage – bestens angebunden und vielseitig

Die Matznergasse zählt zu den beliebten Wohnlagen des 14. Wiener Gemeindebezirks und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Der **Bahnhof Wien Penzing** liegt nur rund **200 Meter** entfernt und bietet Anschluss an die **U4**, die **S-Bahn-Linien S45 und S50** sowie Regionalzüge. Ergänzt wird das Angebot durch die **Straßenbahnlinien 10, 49, 52 und 60** sowie die **Buslinie 51A**, wodurch sowohl die Wiener Innenstadt als auch Hietzing, Ottakring oder der Westbahnhof in kurzer Zeit erreichbar sind.

Auch die Nahversorgung überzeugt: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und Ärzte befinden sich im direkten Umfeld. Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Lage.

Für Erholung im Grünen sorgen der **Reinipark**, das **Schloss Schönbrunn** mit seinem weitläufigen Schlosspark sowie der nahegelegene Wienerwald, die vielfältigen Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Freien bieten.

Infrastruktur auf einen Blick:

- Bahnhof: ca. 200 m
- Straßenbahn: ca. 150 m
- Bus: ca. 150 m
- U-Bahn: ca. 725 m
- Supermarkt: ca. 275 m
- Bäckerei: ca. 350 m
- Apotheke: ca. 450 m
- Arzt: ca. 200 m

Mietkonditionen

Gesamtmiete: EUR **995,97** pro Monat

- Hauptmietzins: EUR 852,50 (inkl. 10% USt.)
- Betriebskosten: EUR 143,47 (inkl. 10% USt.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und wird **befristet auf 5 Jahre** vermietet.

Ihr Ansprechpartner

VIEMMO Real Estate GmbH

Julia Pauer, BSc

Sales Management

+43 676 55 33 478

pauer@viemmo.com

www.viemmo.com

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vor Ort präsentieren zu dürfen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap