

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung - Erstbezug nach Sanierung!



Objektnummer: 1647

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	860,46 €
Kaltmiete (netto)	410,65 €
Kaltmiete	770,83 €
Betriebskosten:	234,73 €
USt.:	89,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

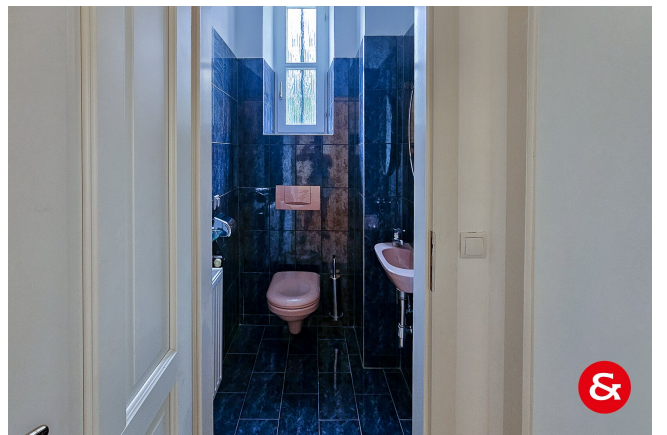
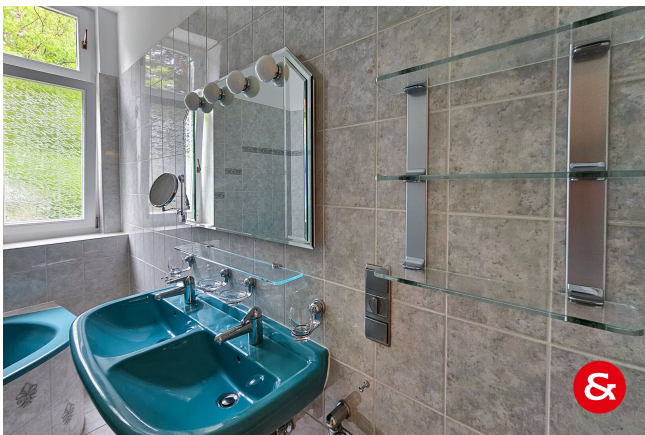


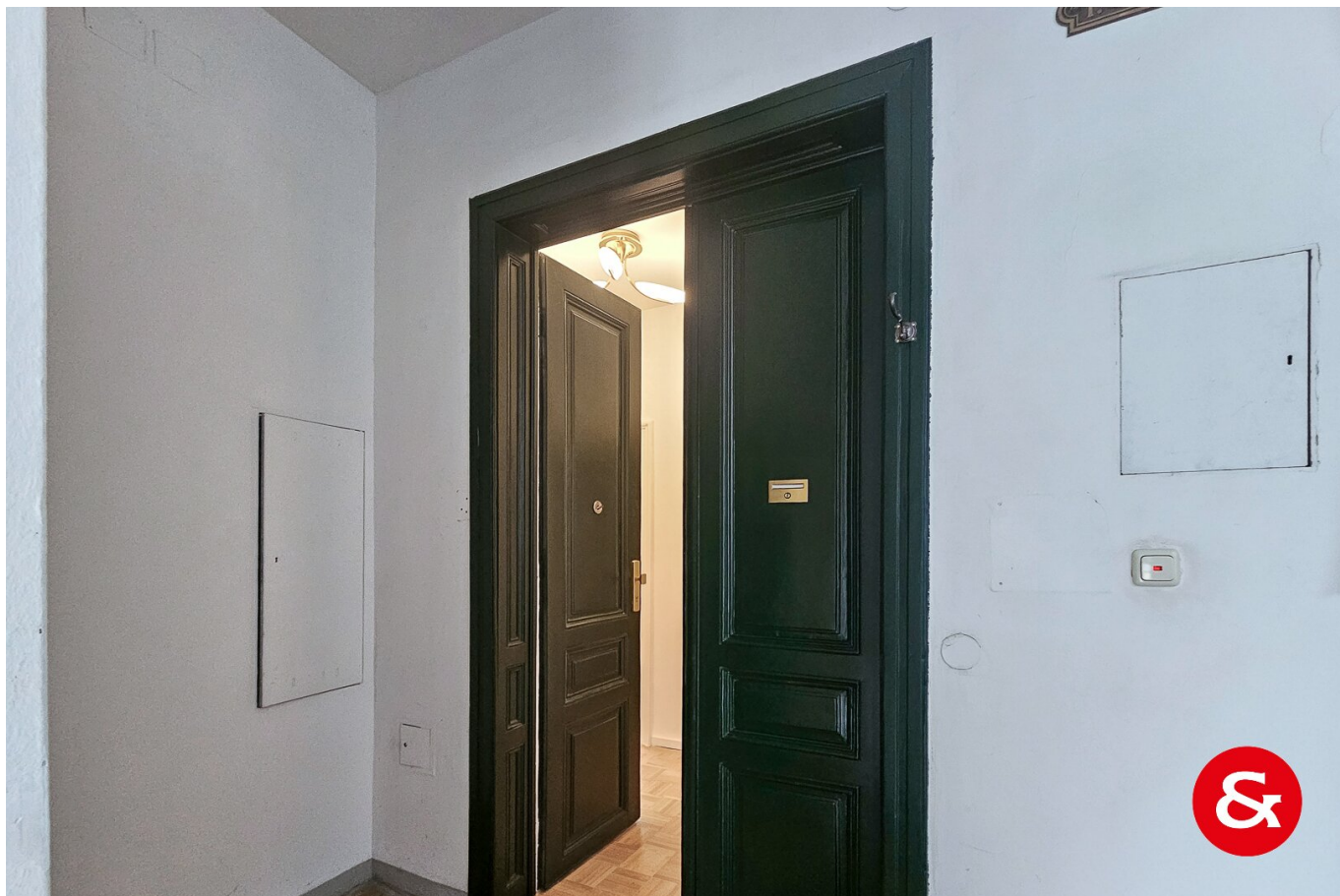
Franz H. Klein

KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22
1130 Wien





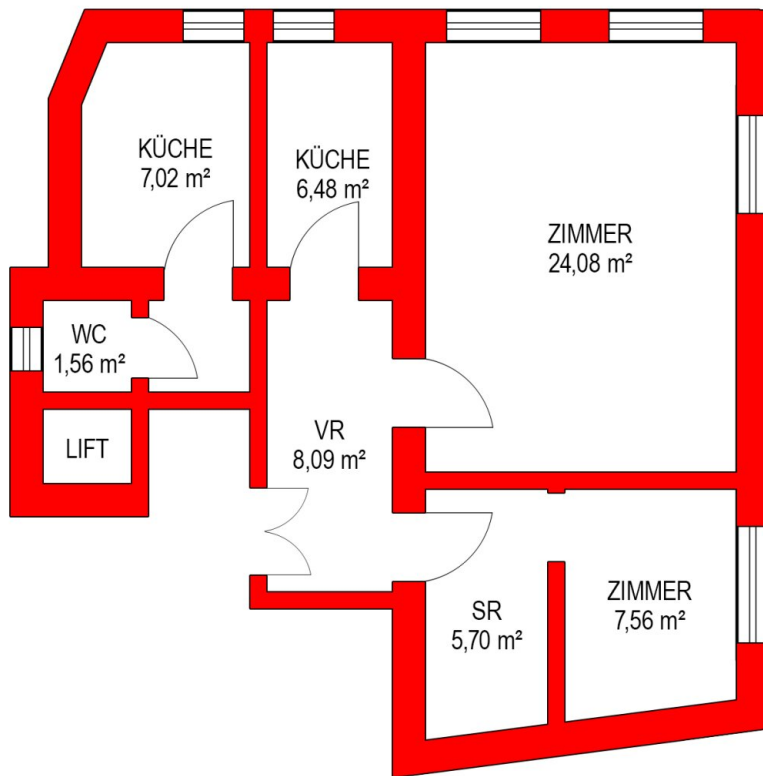












Objektbeschreibung

Infos und Besichtigungen unter: +43 664 183 00 77

Besichtigungstermine können frühestens ab dem 27. Juli 2026 vereinbart werden!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 14. Bezirk von Wien! Diese charmante und renovierte 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock bietet auf großzügigen 61 m² modernen Wohnkomfort und eine perfekte Kombination aus Stil und Funktionalität.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles und freundliches Ambiente, das durch die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden unterstrichen wird. Die geschmackvolle Einbauküche ist ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Eine Badewanne und eine separate Dusche bieten Ihnen maximalen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Die Wohnung wird mit einer effizienten Gas-Etagenheizung beheizt, die für angenehme Wärme sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang und macht den Alltag komfortabel und barrierefrei.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für ein bequemes und sorgenfreies Leben benötigen. Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien für Ihre tägliche Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und erreichen jede Ecke Wiens schnell und unkompliziert.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, eine zentrale Lage und modernes Wohnen legen. Die monatliche Miete von 860,46 € bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese attraktive Immobilie.

Objektbeschreibung

Die geräumige Fläche von 61 m² teilt sich ideal auf **zwei helle Zimmer** auf, **Bad und WC** sind voneinander getrennt, ein geräumiger **Schrankraum** ist ebenfalls vorhanden.

Das Gebäude verfügt über einen **Personenlift**, wodurch Ihre Räumlichkeiten komfortabel und stufenlos erreichbar sind.

Lage & Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk (Penzing) und besticht durch eine herausragende Mikrolage. Sie genießen hier eine ruhige Arbeitsatmosphäre im Grünen, ohne auf die Vorzüge der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Die Endstation der U4 (Hütteldorf) ist nur unweit entfernt und bringt Sie in weniger als 20 Minuten direkt ins Wiener Stadtzentrum (Karlsplatz, Landstraße).
- **Straßenbahn:** Die Linie 49 befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle Ost-West-Verbindung.
- **Bus:** Die Linie 47B rundet das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel perfekt ab.
- **Individualverkehr:** Rasche Anbindung an die Westeinfahrt (A1).

In der direkten Umgebung finden Sie zudem ausreichend Nahversorger, Apotheken und gastronomische Betriebe für die Mittagspause.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap