

**++Stilvoll wohnen oder arbeiten + Hochwertig sanierte
4-Zimmer-Oase Nähe Schloss Schönbrunn + Balkon und
Loggia +mit zwei getrennten Wohneingängen+optimale
Verkehrsanbindung++**



Balkon

Objektnummer: 1587/65065

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,80 m²
Bürofläche:	100,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaltmiete (netto)	1.288,60 €
Kaltmiete	1.566,82 €
Miete / m²	12,78 €
Betriebskosten:	278,22 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

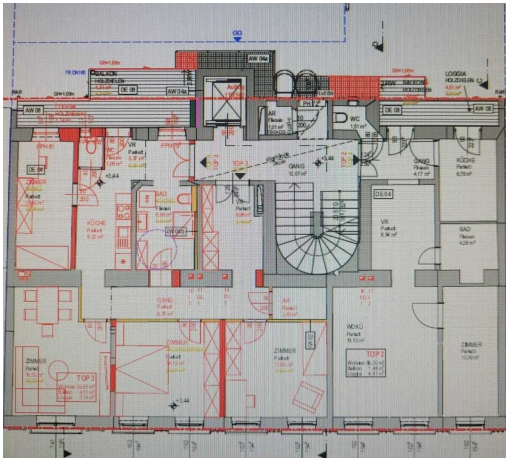
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH











Objektbeschreibung

Willkommen in dieser frisch und aufwendig sanierten Immobilie in erstklassiger Penzinger Lage! Auf großzügigen **100,80 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein perfekt durchdachter Grundriss, der maximale Flexibilität bietet. Dank **zwei separater Eingänge** eignet sich dieses Objekt im 1.Stock ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie als repräsentative **Ordination, Kanzlei oder Büro**.

Alle Wohn- und Arbeitsräume sind mit **hochwertigem Echtholz-Parkett** ausgestattet. Die großzügige **Einbauküche (12,59 m²)** ist das funktionale Herzstück der Einheit und bietet direkten Zugang zu den beiden Außenflächen: Einer gemütlichen **Loggia (7,14 m²)** und einem **Balkon (4,51 m²)**, beide edel mit Holzdielen ausgelegt.

Das Objekt im Überblick

- **Top-Zustand:** Hochwertig saniert (Erstbezug nach Sanierung).
- **Flexibilität pur:** Gewerbliche Nutzung (Büro, Ordination, Praxis) oder reine Wohnnutzung möglich.
- **Zwei separate Eingänge:** Perfekt für Kundenverkehr oder die Trennung von Privat- und Berufsleben.
- **Exzellenter Grundriss:** 4 separat begehbare Zimmer + Wohnküche.
- **Zwei Außenflächen:** Balkon und Loggia mit eleganten Holzdielen.
- **Premium-Ausstattung:** Edler Parkettboden in allen Räumen, moderne Einbauküche und stilvolles Bad.

RAUMAUFTEILUNG & FLÄCHEN

- **Gesamtwohnfläche:** 100,80 m²
- **Loggia:** 7,14 m² (mit hochwertigen Holzdielen)

- **Balkon:** 4,51 m² (mit hochwertigen Holzdielen)

Die Räume im Detail:

- **Zimmer 1:** 16,52 m²
- **Zimmer 2:** 14,19 m²
- **Zimmer 3:** 13,80 m²
- **Zimmer 4:** 10,42 m²
- **Einbauküche:** 12,59 m² (mit Zugang zu Balkon & Loggia)
- **Badezimmer:** 6,90 m² (modern ausgestattet)
- **Vorraum:** 6,96 m²
- **Gang:** 8,70 m²
- **Abstellraum:** 2,49 m²
- **Separates WC:** 1,08 m² (mit eigenem Fenster)

• LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich in der **Cumberlandstraße 1140 Wien**, an der Schnittstelle

zwischen urbanem Flair und kaiserlicher Erholung.

- **Kaiserliche Nachbarschaft:** Das weltberühmte Schloss Schönbrunn sowie der idyllische Auer-Welsbach-Park sind nur ca. **850 Meter entfernt** und in 11 Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Verkehrsanbindung:** Der **Bahnhof Penzing** (S45, S50) liegt direkt vor der Haustür. Die Straßenbahnlinien 52 und 60 sowie die U-Bahn-Stationen Hietzing (U4) und Westbahnhof (U3/U6) garantieren eine perfekte Anbindung für Mitarbeiter, Kunden oder Patienten.
- **Nahversorgung:** Zahlreiche Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie eine digitale Parkgarage (PAYUCA) befinden sich in unmittelbarer Gehweite.

Kosten auf einen Blick

- **Nettomiete:** EUR 1.288,06 (zzgl. 20 % USt.)
- **Betriebskosten (voraussichtlich):** ca. EUR 2,70 / m² netto (zzgl. 20 % USt.)
(Dies entspricht ca. EUR 272,16 netto / EUR 326,59 brutto pro Monat)
- **Gesamtmiete netto:** EUR 1.566,28 (exkl. USt.)
- **Umsatzsteuer (20 %):** EUR 313,25
- **Bruttogesamtmiete:** EUR 1.879,53 (inkl. 20 % USt.)
- **Mietpreis / m²:** EUR 15,54 netto
- **Mietbeginn:** Ab sofort / nach Vereinbarung

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten (zzgl. 20 % USt.)

(Hinweis: Bei rein gewerblicher Nutzung bzw. Mischnutzung als Büro/Ordination ist die Provision gesetzlich zulässig)

- **Mietvertragsvergebühung:** Die gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr (Finanzamt) fällt je nach der vereinbarten Vertragslaufzeit (befristet oder unbefristet) an und ist vom Mieter zu tragen

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung

übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap