

**++Stilvoll Wohnen und Arbeiten + Hochwertig sanierte
3-Zimmer+Einbauküche +Nähe Schloss Schönbrunn +
Balkon und Loggia +mit zwei getrennten
Wohneingängen+optimale Verkehrsanbindung++**



Objektnummer: 1587/65067

**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:	82,12 m²
Bürofläche:	82,12 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaltmiete (netto)	1.092,19 €
Kaltmiete	1.328,10 €
Miete / m²	13,30 €
Betriebskosten:	235,91 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

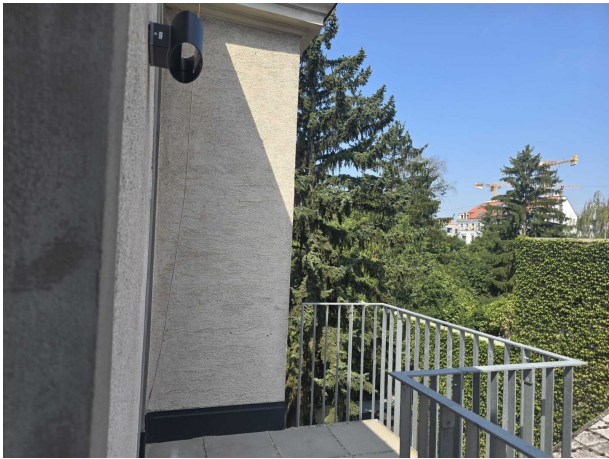


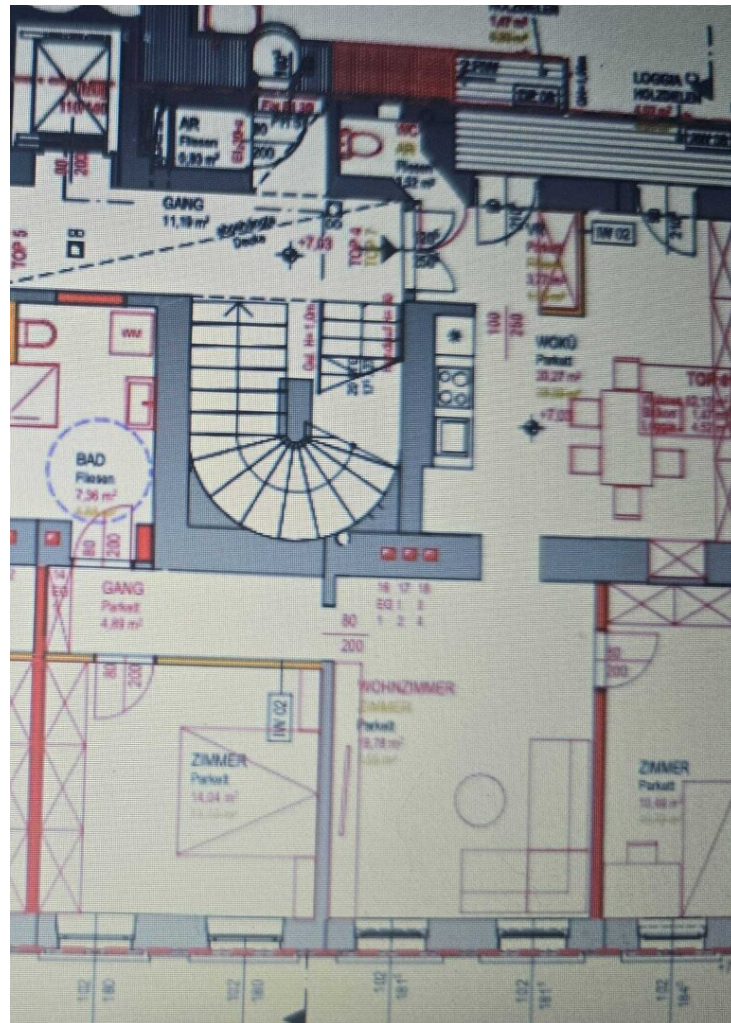
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH









Objektbeschreibung

Willkommen in dieser frisch und aufwendig sanierten Immobilie in erstklassiger Penzinger Lage! Auf großzügigen 82,12 m² **Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein perfekt durchdachter Grundriss, der maximale Flexibilität bietet.

Alle Wohn- und Arbeitsräume sind mit **hochwertigem Echtholz-Parkett** ausgestattet. Die großzügige **Einbauküche (20,27m²)** bietet direkten Zugang zu den Außenflächen.

Das Objekt im Überblick

- **Top-Zustand:** Hochwertig saniert (Erstbezug nach Sanierung).
- **Flexibilität pur:** Gewerbliche Nutzung (Büro, Ordination, Praxis) oder reine Wohnnutzung möglich.
- **Exzellenter Grundriss:** 3 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:** 80,12 m²
- **Loggia:** 4,52 m² (mit hochwertigen Holzdielen)
- **Balkon:** 1,47 m² (mit hochwertigen Holzdielen)

Die Räume im Detail:

- **Zimmer 1:** 19,78 m²
- **Zimmer 2:** 14,04 m²
- **Zimmer 3:** 10,40 m²
- **Einbauküche:** 20,27 m² (mit Zugang zu Balkon & Loggia)
- **Badezimmer:** 7,36 m² (modern ausgestattet)
- **Vorraum:** 3,77 m²
- **Gang:** 4,89m²
- **Separates WC:** 1,52 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.

Monatliche Mietzinsschreibung:

- **Hauptmietzins (netto):** EUR 1.092,19 zzgl.20%USt
- **Betriebskosten (netto):** EUR 235,91 zzgl.20%USt

Einmalige Kosten bei Mietvertragsabschluss:

- **Kaution (3 Bruttomonatsmieten)**
- **Vermittlungsprovision:3Bruttomonatsmieten zzgl.20%USt**
- **Vergebührung:** Die Kosten der Mietvertragsvergebührung richten sich nach der gesetzlichen Höhe gemäß § 33 TP 5 GebG und sind abhängig von der vereinbarten Vertragslaufzeit.
- 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