

## **Großzügige und helle 3-Zimmer-Wohnung in Penzing - 80 m<sup>2</sup> mit Südbalkon**



**Objektnummer: 5811**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1966                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 80,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,94                           |
| Gesamtmiete                   | 1.390,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.158,53 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.368,96 €                       |
| Betriebskosten:               | 210,43 €                         |
| USt.:                         | 21,04 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**René Grüner, MA**









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit circa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Liftstock.

**BEZUGSTERMIN: per 01.10.2026**

Die gut geschnittene und WG-geeignete Wohnung verfügt über einen circa 4 m<sup>2</sup> großen Südbalkon, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Duschmodöglichkeit, ein separates Gäste-WC sowie einen Abstellraum.

Parkettboden, Gasetagenheizung, Doppelverglasung und innenliegender Sonnenschutz ergänzen die Ausstattung. Ein Kellerabteil, Fahrradraum und Personenaufzug sind ebenfalls vorhanden.

### Highlights

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- ca. 4 m<sup>2</sup> Südbalkon
- 2. Liftstock
- WG-geeignet
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne & Duschmodöglichkeit
- separates Gäste-WC
- Abstellraum

- Parkettboden
- Gasetagenheizung
- Doppelverglasung
- innenliegender Sonnenschutz
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus
- Personenaufzug
- gute öffentliche Anbindung
- Nähe Bahnhof Penzing, Straßenbahn 49 & 52 sowie U-Bahn
- BILLA, HOFER & EVO Fitness in der Umgebung

## **SOFORT VERFÜGBAR**

**Mietvertrag 5 Jahre befristet (mit Option auf Verlängerung). Kündigungsverzicht 12 Monate.**

**Monatlicher Brutto-Mietzins: € 1.390,-**

**Kaution: € 4.200,-**

Für alle weiteren Informationen und für Besichtigungstermine stehe ich gerne unter der

Rufnummer +43 670 60 80 582 zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**René Grüner, MA**

Tel: +43 670 60 80 582

Mail: rg@w7.immo

**\*\*Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben der Vermieterin (auch außerbücherliche) und sind unsererseits ohne jedwede Haftung und Gewähr.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**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