

**Erstbezug zur MIETE - 2,5-Zimmer mit neuer Küche in 1140
Wien**



Objektnummer: 1633/584

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,19 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Gesamtmiete	1.040,01 €
Kaltmiete (netto)	830,00 €
Kaltmiete	945,46 €
Betriebskosten:	115,46 €
USt.:	94,55 €
Provisionsangabe:	

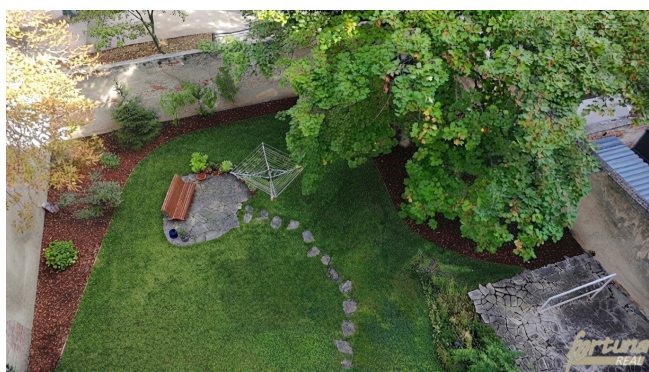
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

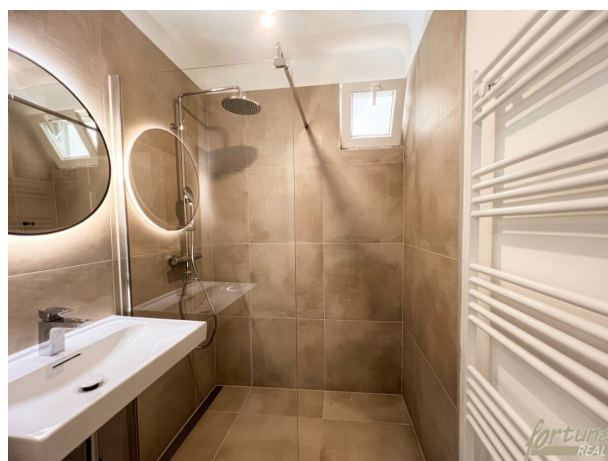
Ihr Ansprechpartner



Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau













fortuna
REAL

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Diese umfassend sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien wird erstmals nach der Komplettsanierung vermietet.

Auf über 50 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Zuhause mit neuer Einbauküche, vollständig erneuertem Badezimmer, separatem neuen WC, hochwertigem Eichenparkettboden, neuen mehrfach verglasten Fenstern sowie erneuerter Elektrik und Haustechnik.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses in Penzing/Breitensee und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie die sehr gute öffentliche Anbindung.

Highlights auf einen Blick

- * Erstbezug nach Komplettsanierung
- * über 50 m² Wohnfläche
- * 2,5 Zimmer
- * großzügiger Wohn-/Küchenbereich mit ca. 22 m²
- * Schlafzimmer inklusive begehbarem Schrank-/Ankleidebereich mit ca. 21,3 m²
- * neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- * vollständig erneuertes Badezimmer
- * separates neues WC
- * hochwertiger Eichenparkettboden
- * neue mehrfach verglaste Fenster
- * erneuerte Elektrik
- * neue Gasetagenheizung samt Heizkörpern

- * neue Innentüren und Zargen
- * Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- * sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- * sofort verfügbar

Raumaufteilung

Der großzügige Wohn-/Küchenbereich mit ca. 22 m² bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich sowie die neue Einbauküche.

Das Schlafzimmer inklusive begehbarem Schrank-/Ankleidebereich mit ca. 21,3 m² bietet außergewöhnlich viel Platz und zusätzlichen Stauraum.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein vollständig erneuertes Badezimmer, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich im Erstbezugszustand.

Der hochwertige Eichenparkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre. Die Fenster wurden durch neue zweifach verglaste Fenster ersetzt. Auch die Elektrik sowie die Gasetagenheizung samt Heizkörpern wurden erneuert.

Badezimmer und WC wurden vollständig neu gestaltet. Ebenso wurden die Innentüren und Zargen erneuert.

Eine neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits bestellt und wird Anfang November 2026 montiert. Sie ist Bestandteil der Vermietung und wird in den großzügigen Wohn-/Küchenbereich integriert.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und modern ausgestattet.

Das WC befindet sich separat und wurde ebenfalls komplett erneuert.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gut angebundener Lage im beliebten Wohngebiet Breitensee im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die S45-Station Wien Breitensee, die Straßenbahnlinie 49, die Buslinie 51A sowie die U3-Station Hütteldorfer Straße sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Damit bestehen rasche Verbindungen sowohl in Richtung Wiener Innenstadt als auch zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Hütteldorf, Ottakring und Heiligenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, rascher öffentlicher Anbindung und gewachsener Wohnlage macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag verbinden möchten.

Mietkonditionen

Hauptmietzins netto: € 830,00

Betriebskosten netto: € 115,46

zzgl. 10 % USt

Gesamtmieta brutto: ca. € 1.040,00 monatlich

Provisionsfrei für den/die Mieter!

Gas/Heizung und Strom sind verbrauchsabhängig und separat zu bezahlen.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: befristet, Dauer nach Vereinbarung, mindestens jedoch 3 Jahre

Verfügbarkeit: sofort

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap