Traumhafte, voll möblierte 2-Zimmer Wohnung, sehr gepflegt, Nähe U3-Station Kendlerstraße (4 Stationen zum Westbahnhof), Top Infrastruktur!



Wohnküche

Objektnummer: 1801/141

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Gesamtmiete	775,00 €
Kaltmiete (netto)	647,94 €
Kaltmiete	775,00 €
Betriebskosten:	127,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

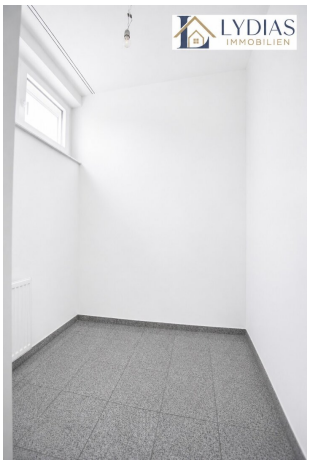
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

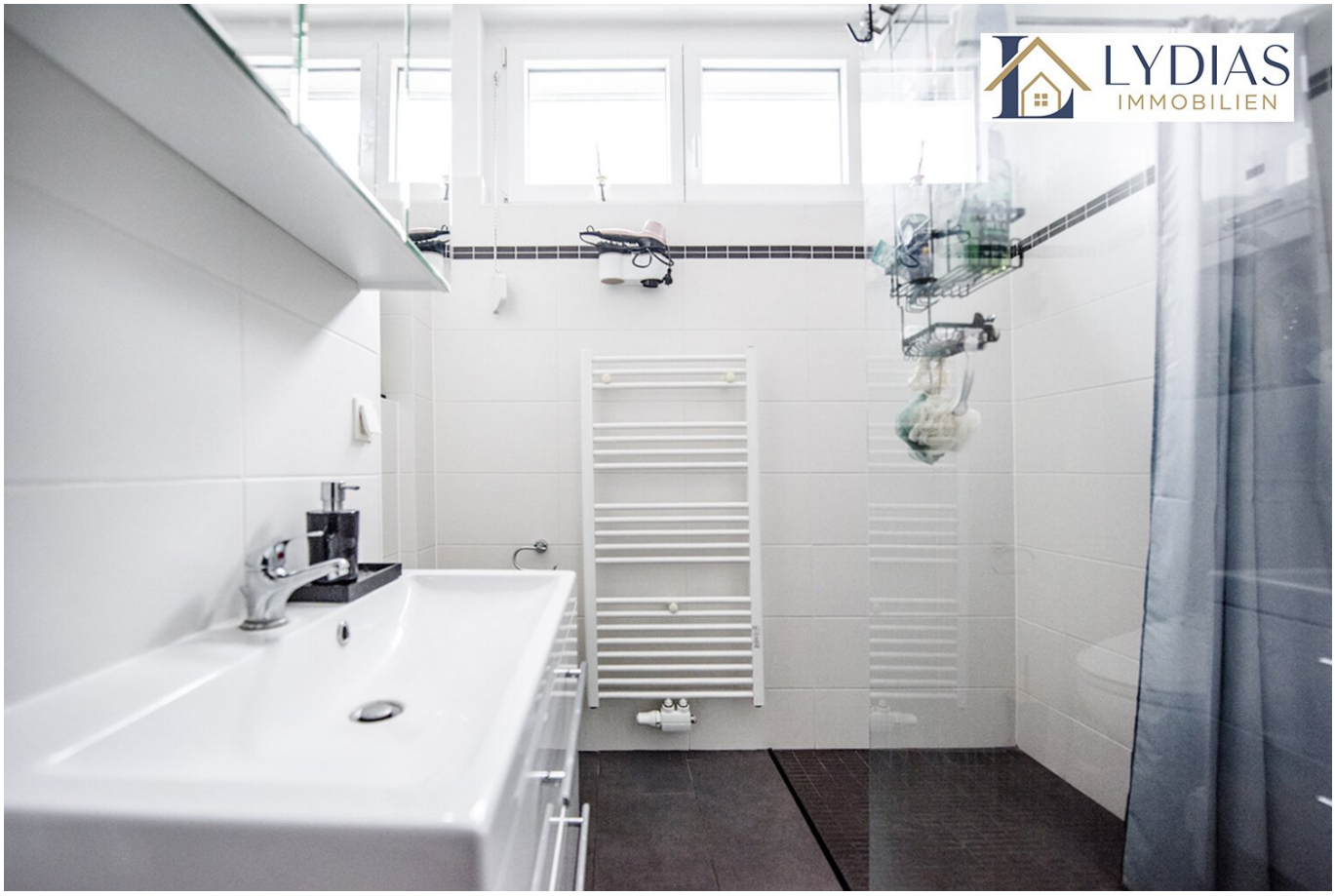
T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





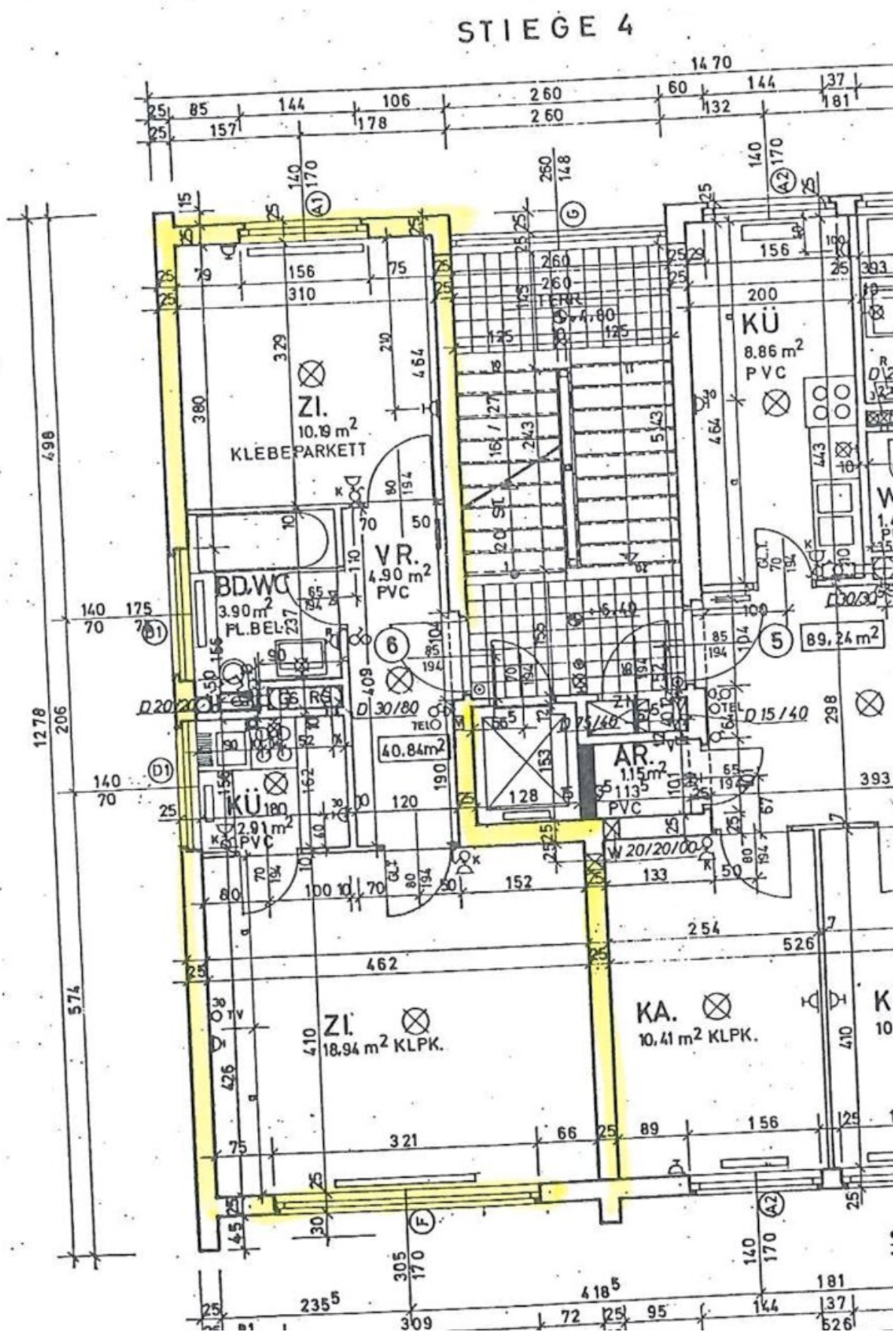









LYDIAS
IMMOBILIEN


STIEGE 4
ZI.
10.19 m²
KLEBEPARKETT
VR.
4.90 m²
PVC
BD.WC
3.90 m²
FL.BEL.
KÜ
8.86 m²
PVC
KÜ
2.91 m²
PVC
40.84m²
AR.
1.15 m²
PVC
89.24 m²
ZI.
18.94 m² KLPK.
KA.
10.41 m² KLPK.

Objektbeschreibung

Diese helle und moderne Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus ca. 1970 und liegt im 2. Liftstock. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist das süd-westlich ausgerichtete Wohnzimmer mit Blick ins Grüne, das für viel Tageslicht und eine ruhige Atmosphäre sorgt. In allen Zimmern wurden Rollläden angebracht.

Die Wohnung wurde rund 2020 umfassend saniert - unter anderem die Bodenbelege, Badezimmer und WC. Die Küche ist 2025 erneuert worden und mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet. Zusätzlich sind Rollläden in allen Zimmern angebracht. Auch das Gebäude selbst wurde 2023 umfassend saniert und präsentiert sich mit neuer Fassade, neuen Fenstern und zeitgemäßer Wärmedämmung.

Die Wohnung wird voll möbliert vermietet. Sollten die Möbel nicht gewünscht sein, bittet der Eigentümer um eine entsprechende Mitteilung.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasetagenheizung.

Die Kaution beträgt 3 Bruttomonatsmieten. Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Abstellraum
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

Sonstiges

- **Kellerabteil ca. 6 m²**
- **Lift vorhanden**
- **Fahrradraum & gemeinschaftliche Waschküche**
- **PKW-Stellplatz vor dem Haus je nach Verfügbarkeit** - separat anmietbar (ca. € 90/Monat)

Besonders vorteilhaft sind die niedrigen Energiekosten: Die monatlichen Akontozahlungen belaufen sich derzeit auf rund **€ 40 für Strom** und **€ 32 für Gas**.

Lage

Die Wohnung liegt in Penzing, einem beliebten Wohnbezirk im Westen Wiens, der urbanes Leben mit angenehmen Wohnumfeld verbindet. Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Apotheken und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die U3 Kendlerstraße ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine rasche Verbindung zum Westbahnhof (nur 4 Stationen) und in die Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

Fazit

Eine helle, modernisierte Wohnung in bester Lage mit Top-Infrastruktur und sehr guter öffentlicher Anbindung.

Kontakt

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap