Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon direkt beim Matznerpark – ab Dezember verfügbar!



Objektnummer: 5387/9153

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	761,76 €
Kaltmiete	863,63 €
Betriebskosten:	101,87 €
USt.:	86,37 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

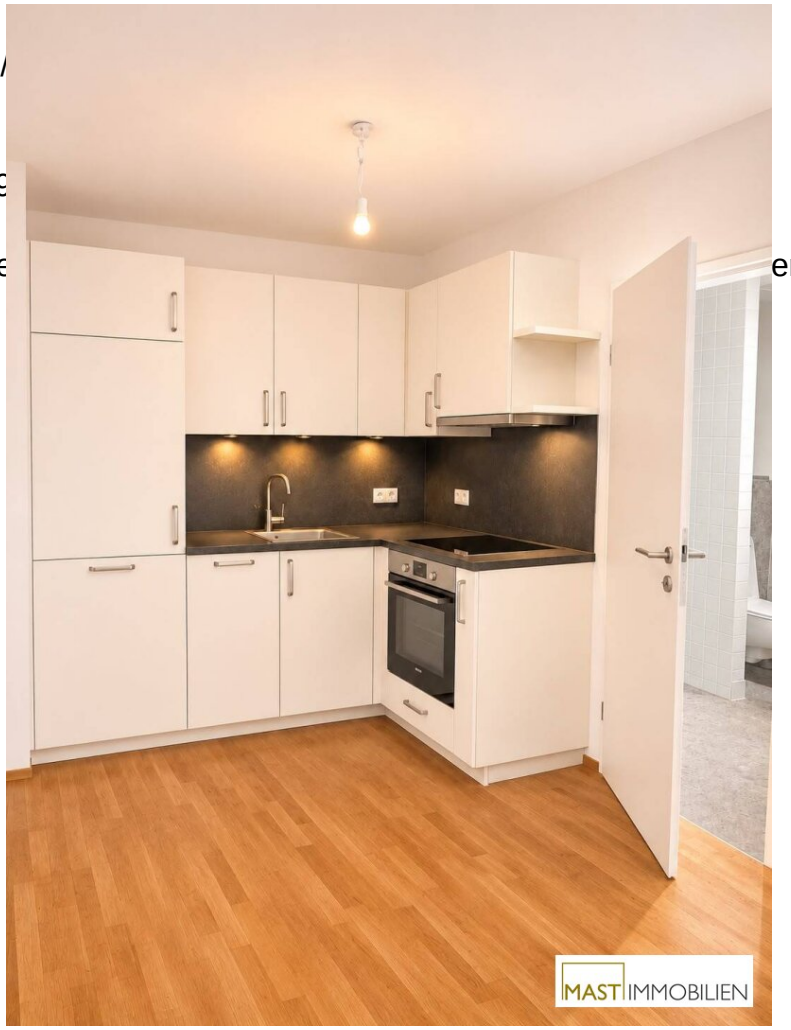


Dolores Markovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/
1010 Wien

T +43 664 527 36 79

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







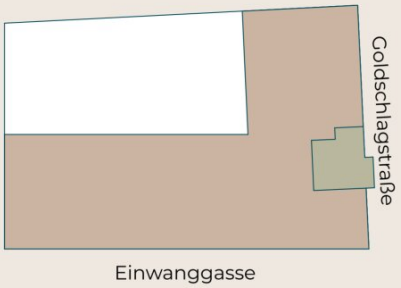

MAST IMMOBILIEN

Park in Sicht

Goldschlagstraße 191
1140 Wien

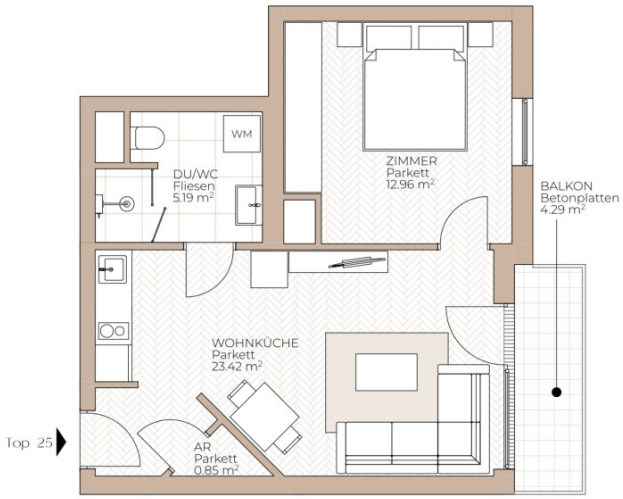
Goldschlagstr. | Top 25 | 3. OG

Wohnnutzfläche	42.42 m²
Balkon	4.29 m²



www.parkinsicht.at

Park in Sicht



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

A4 | R 1:75



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Goldschlagstraße 191 | 1140 Wien | ca. 42,42 m² Wohnfläche | 4,29 m² Balkon

Wohnen mit Komfort und Lebensqualität

In attraktiver Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, unmittelbar beim beliebten Matznerpark, gelangt diese moderne und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** einer zeitgemäßen Wohnhausanlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen gemütlichen Balkon.

Auf rund **42,42 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu Grünflächen verbinden möchten.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- **Wohnküche:** ca. 23,42 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 12,96 m²
- **Badezimmer mit Dusche und WC:** ca. 5,19 m²
- **Abstellraum:** ca. 0,85 m²
- **Balkon:** ca. 4,29 m²

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essbereich. Der direkt angeschlossene Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort. Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Abstellraum.

Ausstattung und Highlights

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung und hochwertige Materialien, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Stilvolle Fliesen und moderne Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertige Fenster mit Aluminium-Außenschale
- Videogegensprechanlage
- Balkon als private Freifläche
- Photovoltaikanlage im Gebäude
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof

Lage und Infrastruktur

Die Goldschlagstraße 191 befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Wien-Penzing. Die unmittelbare Nähe zum Matznerpark bietet einen besonderen Mehrwert für alle, die Erholung im Grünen schätzen, ohne auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu wollen.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Folgende Verkehrsmittel stehen in der Umgebung zur Verfügung:

- **Straßenbahn:** Linien 49 und 52
- **Bus:** Linie 51A
- **S-Bahn:** Linien S45 und S50

- **U-Bahn:** U3 – Station Hütteldorfer Straße

Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile gut erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m
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