

**Wunderschön sanierte 4 Zimmer Altbau-Mietwohnung -
mit BALKON - 1 Gehminute zur U4 - 1140 Wien**



Objektnummer: 6460/245

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.766,91 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.515,37 €
Betriebskosten:	315,37 €
USt.:	251,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



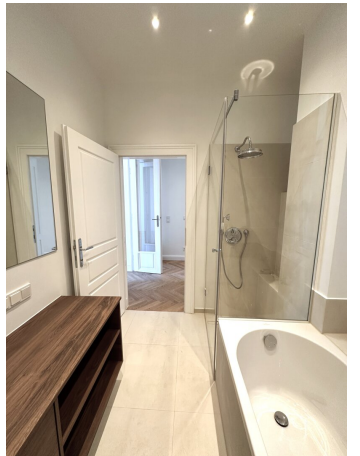
Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

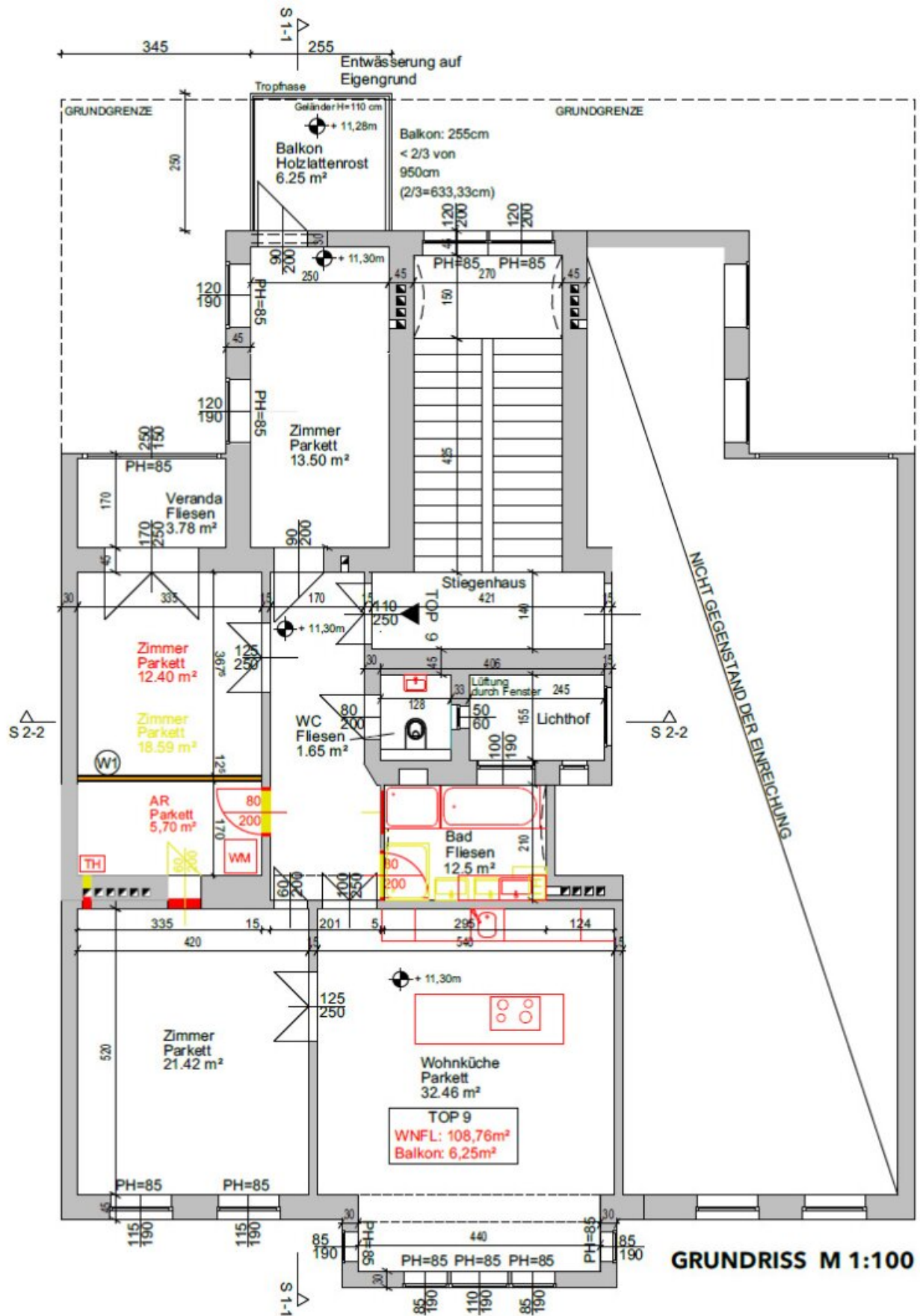
gstermin zur











Objektbeschreibung

WUNDERSCHÖN WOHNEN in perfekter Lage

In einem charmanten Gründerzeithaus, welches zwischen 1939 und 1945 beschädigt und 1960/1961 wiederhergestellt wurde, befindet sich im 3. Stock eine kürzlich wunderschön sanierte und sehr helle Altbauwohnung. Durch die perfekte Raumaufteilung eignet sich das 4 Zimmer Apartment nicht nur für Familien sondern auch für Wohngemeinschaften optimal.

Wer klassischen Wiener Altbaucharme liebt und trotzdem eine moderne Ausstattung bevorzugt, wird hier glücklich. Die angenehme Wohnatmosphäre wird durch den ruhigen Balkon, mit Blick in den grünen Innenhof, abgerundet. Der Wienfluss befindet sich vor der Haustüre und bietet vielseitige Möglichkeiten, all jenen, die sich gerne bewegen.

CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung:

- durch die Lage im 3. Stock sind alle Räume lichtdurchflutet
- Fischgrätparkettböden in den Wohnräumen
- Klimaanlage
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten wird noch eingebaut
- modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche und Fenster
- hohe Räume und große Fenster mit Blick ins Grüne
- charmanter Balkon, absolut ruhig, da in den grünen Innenhof gehend

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- 1 helles und großes Wohnzimmer mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großer Abstellraum
- WC extra

NACHBARSCHAFT:

Der 14. Bezirk Wiens, Penzing, bietet eine reizvolle Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Hier gibt es viel zu sehen und zu erleben, von historischen Sehenswürdigkeiten über kulturelle Highlights bis hin zu wunderschönen Grünflächen. Nur ein Steinwurf von dem schönen Gründerzeithaus entfernt ist das Schloss Schönbrunn mit seinem berühmten Tiergarten (der älteste Zoo der Welt) und der Hietzinger Platz mit vielen Cafés, Restaurants und Geschäften. In 10 Autominuten Richtung Norden gelangt man zu den Steinhofgründen; ein herrliches Erholungsgebiet mit weiten Wiesen und Wäldern und einem spektakulären Blick über Wien. Dort befindet sich auch die Otto-Wagner-Kirche - ein beeindruckendes Beispiel für den Wiener Jugendstil. Mit der Straßenbahn erreicht man bequem das Technische Museum, eines der beliebtesten Museen von Wien.

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich wenige Gehminuten von den nächsten U-Bahn Stationen (Braunschweiggasse & Unter-St.Veit) entfernt. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien bieten schnelle Verbindungen zu anderen Teilen Wiens sowie in den Wienerwald. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) sowie eine Apotheke. Das EKZ Hütteldorf sowie das Auhof Center sind schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe und macht somit die Lage besonders für Familien attraktiv.

IHR MEHRWERT:

- Erstbezug nach Sanierung
- perfekte Verkehrsanbindung
- viel Grün am Wienfluss und vor dem eigenen Balkon
- wunderbar für eine Wohngemeinschaft geeignet

KONDITIONEN

Miete: EUR 2.766,91 inklusive Betriebskosten und USt.

Unbefristete Hauptmiete

PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter

0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap