

**\*Ab 01.07\* Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung nahe  
Bahnhof Wien Penzing**



Musterwohnküche 1.1

**Objektnummer: 21493**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Missindorfstrasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	990,01 €
Kaltmiete (netto)	767,95 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	132,05 €
USt.:	90,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



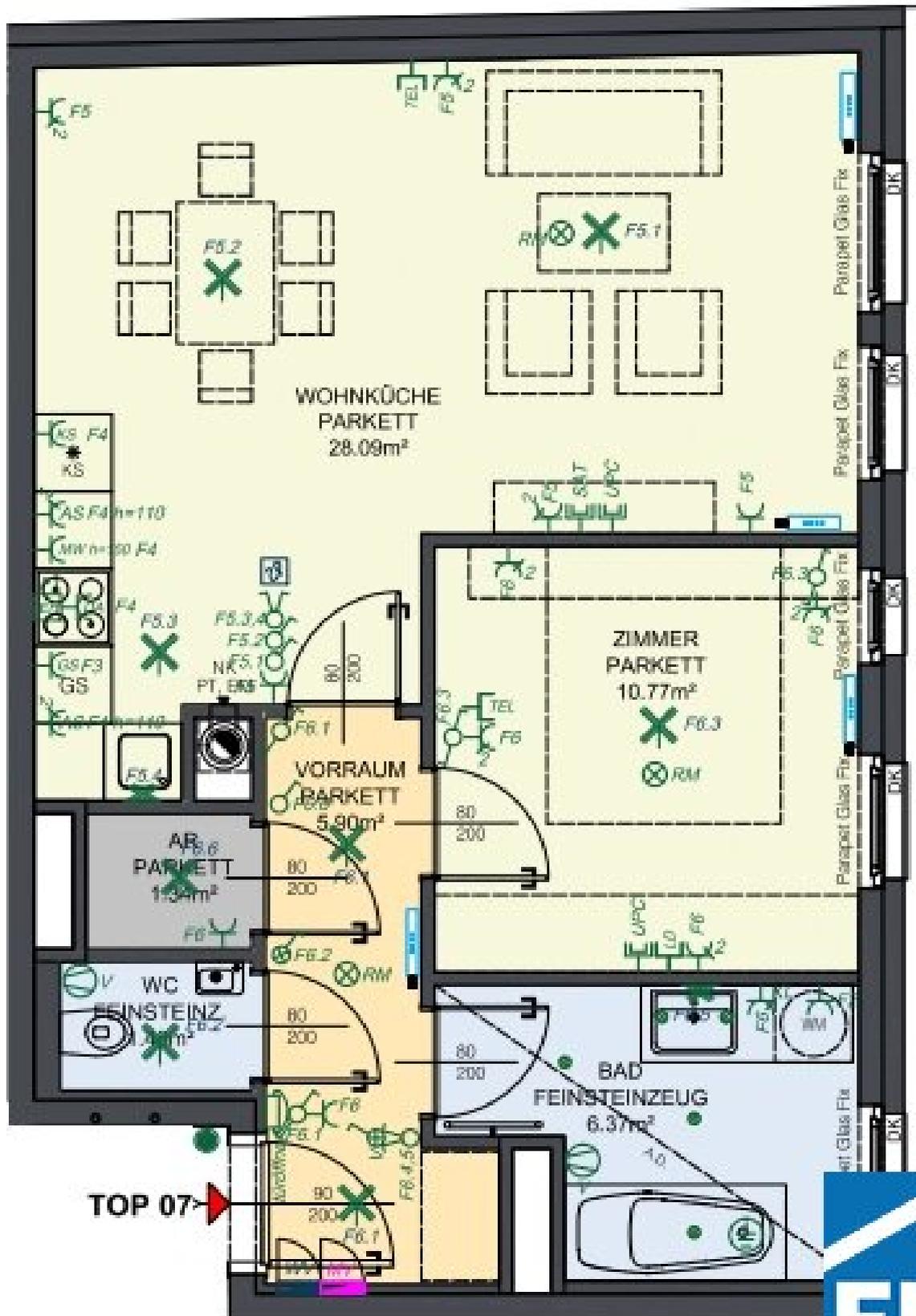
**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









TOP 07



## Objektbeschreibung

### Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung nahe Bahnhof Wien Penzing

Diese Neubauwohnung befindet sich in der Missindorfstraße, im 14. Wiener Gemeindebezirk. Penzing verfügt über den zweitgrößten Grünflächenanteil aller Wiener Bezirke und ist deswegen ein beliebter Wohnbezirk. Nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt befindet sich der Matznerpark. Auch der Schönbrunner Park ist in ein paar Minuten mit der Straßenbahn erreichbar.

Die Infrastruktur in der Umgebung bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Fitnessstudios, Schulen und das Hanusch Krankenhaus. Kulturelle Einrichtungen (Schloss Schönbrunn, Technisches Museum) befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe - somit ein idealer Lebensraum für Menschen, die das städtische Freizeit-, Einkaufs- und Kulturangebot voll nutzen möchten aber trotzdem einen ruhigen Rückzugsort zum Wohnen suchen. Das Stadtzentrum ist dank der naheliegenden öffentlichen Verkehrsmittel in kürzester Zeit erreichbar.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1.Obergeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

#### Ausstattung:

- Vollausgestattete Küche
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC
- Fernwärme
- Kellerabteil

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

S-Bahn: S45, S50

Straßenbahnlinie 52

Bus: 51A

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <325m

Apotheke <400m

Klinik <600m

Krankenhaus <1.200m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <150m

Universität <775m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.125m

#### **Sonstige**



Geldautomat <475m  
Bank <475m  
Post <875m  
Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <725m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.