

**Ruhige Lage – Sanierte Wohnung mit Loggia &  
Autoabstellplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23917**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gusenleithnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.148,63 €
Kaltmiete	1.372,53 €
Betriebskosten:	197,00 €
USt.:	27,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

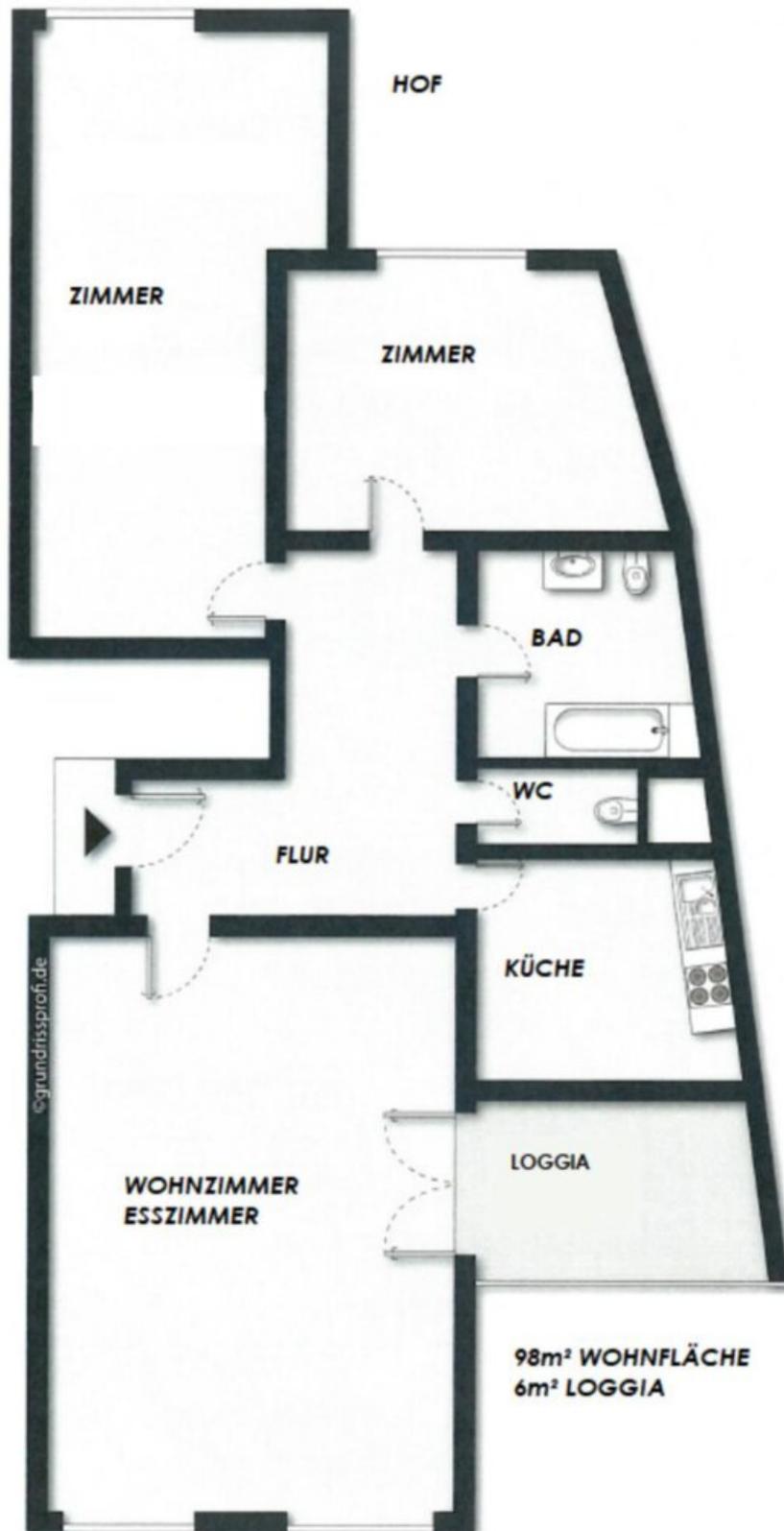


Christian Zellmann









# Objektbeschreibung

## Highlights

- Komplett saniert
- Voll möbliert
- Ruhige Wohnlage mit viel Grün
- Loggia mit Westausrichtung
- Fixer Autoabstellplatz inklusive
- Sicherheitstüre (RC 4, 17-fache Verriegelung) & großer Safe (S2, LFS 30)

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage des 14. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Wienerwaldes, erwartet Sie eine frisch sanierte und **voll möblierte 3-Zimmer-Wohnung** mit Loggia und eigenem Parkplatz. Die Wohnung ist **Ost/West ausgerichtet**: auf der Ostseite die Schlafzimer in Richtung einer wenig befahrenen Einbahnstraße, auf der Westseite der Wohnbereich mit Loggia. Rund um das Haus finden Sie eine grüne Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnung wurde umfassend saniert – neue Fenster inkl. Beschattung, neue Elektrik, Parkettböden, modernes Badezimmer, separates WC, hochwertige 3-fach-Verglasung sowie eine neue Gasterme.

Besonderes Highlight: Eine **Sicherheitstüre mit 17-facher Verriegelung (Widerstandsklasse RC 4)** sowie ein **riesiger Safe (S2, LFS 30)**, die höchste Sicherheitsstandards garantieren.

## Raumaufteilung

- Vorzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

- Küche mit moderner Einbauküche (Gasherd, Dunstabzug nach außen)
- Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörper
- Separates WC
- Loggia (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Fixer Parkplatz direkt beim Haus

## **Ausstattung**

- Voll möbliert (inkl. Küche & Wohn-/Schlafmöbel)
- Edle Parkettböden
- Exklusive Fliesen im Badezimmer
- Innenjalousien & Beleuchtungskörper
- Hochwertige Einbauküche
- Personenlift im Haus
- Barrierefreier Zugang
- **Sicherheitstüre RC 4 (17-fache Verriegelung)**
- **Großer Safe (S2, LFS 30)**
- Kellerabteil
- Parkplatz fix inkludiert

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im lebendigen 14. Bezirk Penzing, der mit Parks, Cafés, Restaurants, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten eine hervorragende Infrastruktur bietet. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie den Wienerwald – Wiens größtes Naherholungsgebiet. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine ideale Anbindung an die

Innenstadt garantiert.

## Eckdaten

- **Adresse:** 1140 Wien, 1. Stock
- **Wohnfläche:** ca. 98 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> Loggia
- **Zimmer:** 3 (davon 2 Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Parkplatz:** fix inkludiert
- **Möblierung:** voll möbliert
- **Sicherheit:** Sicherheitstüre RC 4 & Safe S2 LFS 30
- **Heizwärmebedarf (HWB):** 82,48 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

## Emotion & Nutzen

Diese Wohnung vereint Ruhe, Modernität, höchste Sicherheit und eine ideale Wohnlage im Grünen. Die hochwertige Sanierung sorgt für ein sofort beziehbares Zuhause mit maximalem Wohnkomfort. Besonders attraktiv: Die vollmöblierte Ausstattung, die Loggia als Rückzugsort zum Entspannen und der inkludierte Parkplatz direkt am Haus.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap