

2 Zimmer + Loggia + Garagenplatz, toller Ausblick (4. Liftstock), Küche separat.



Loggia aktuell

Objektnummer: 1609/46600

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

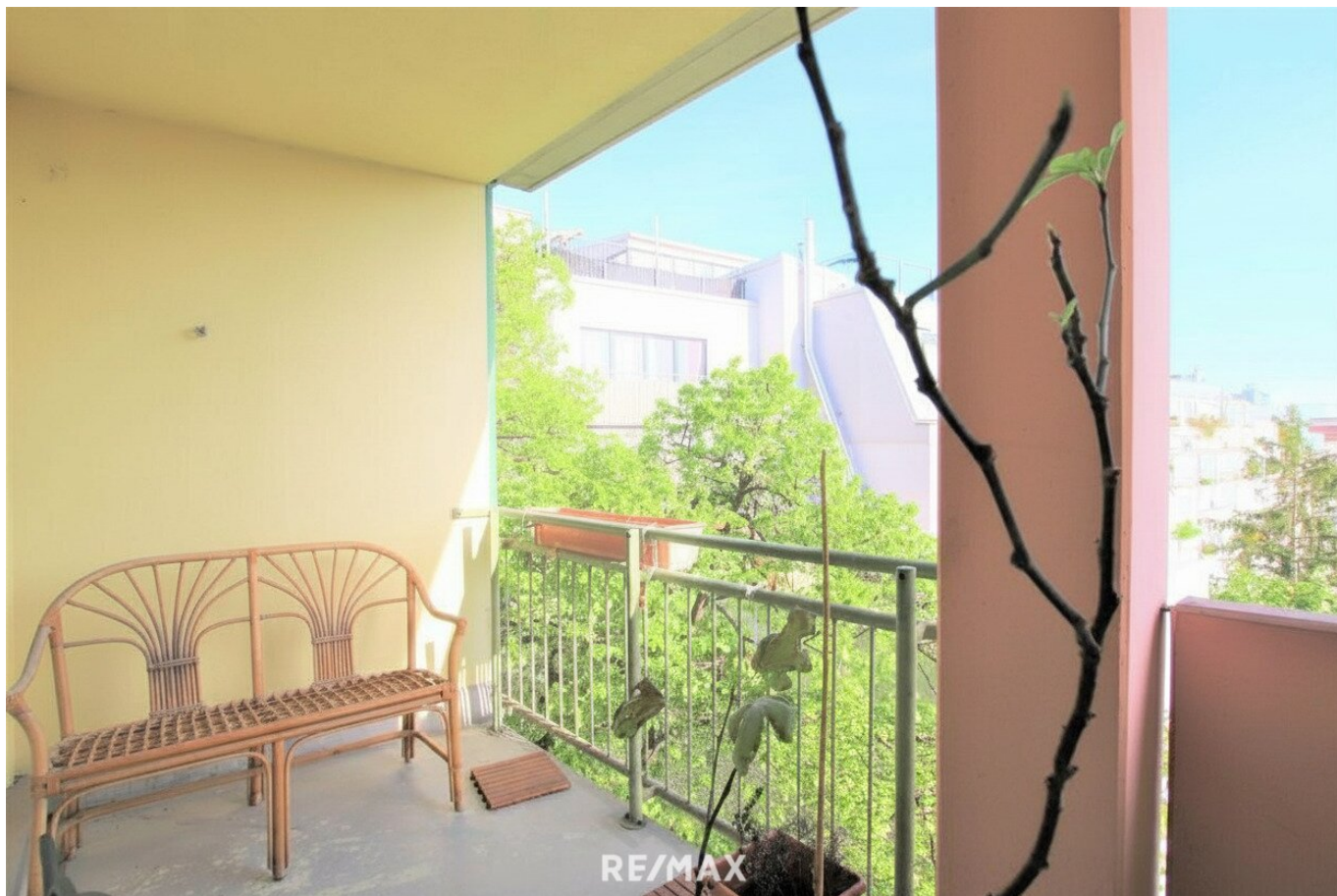
Adresse	Felbigergasse 71
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	1.098,00 €
Kaltmiete (netto)	871,98 €
Kaltmiete	1.072,72 €
Betriebskosten:	174,36 €
USt.:	25,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

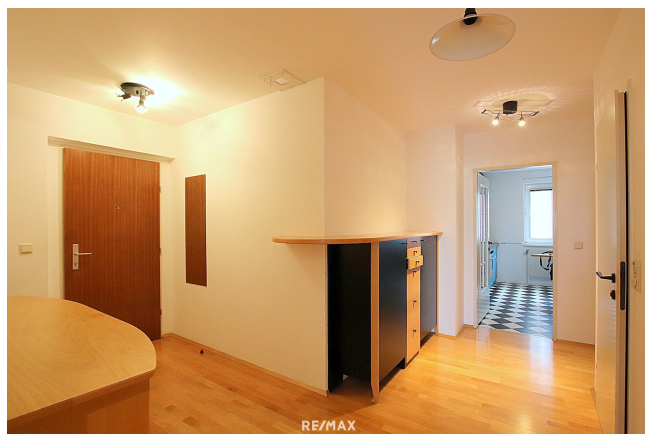
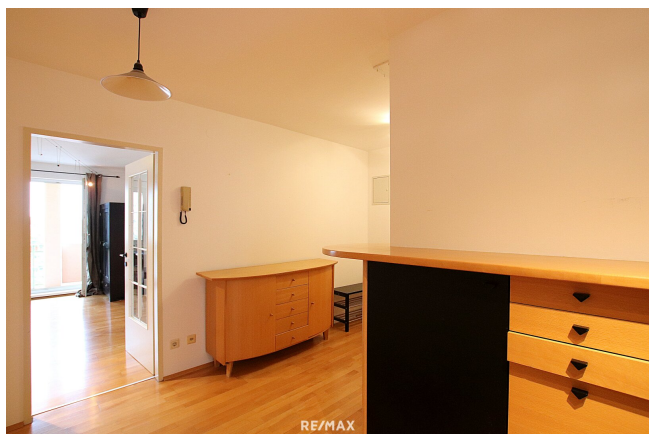


Mag. Monika Mansoor











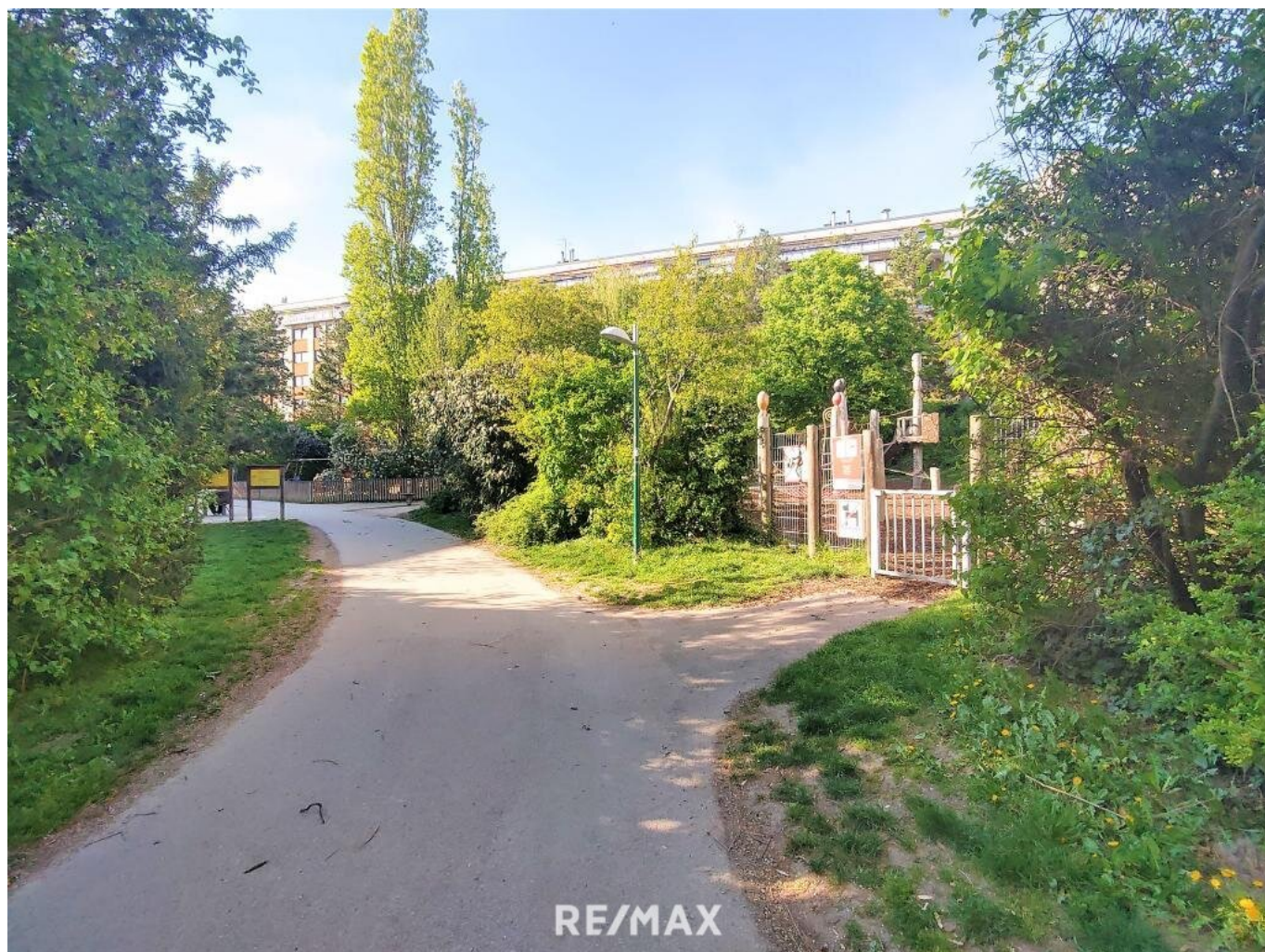
RE/MAX

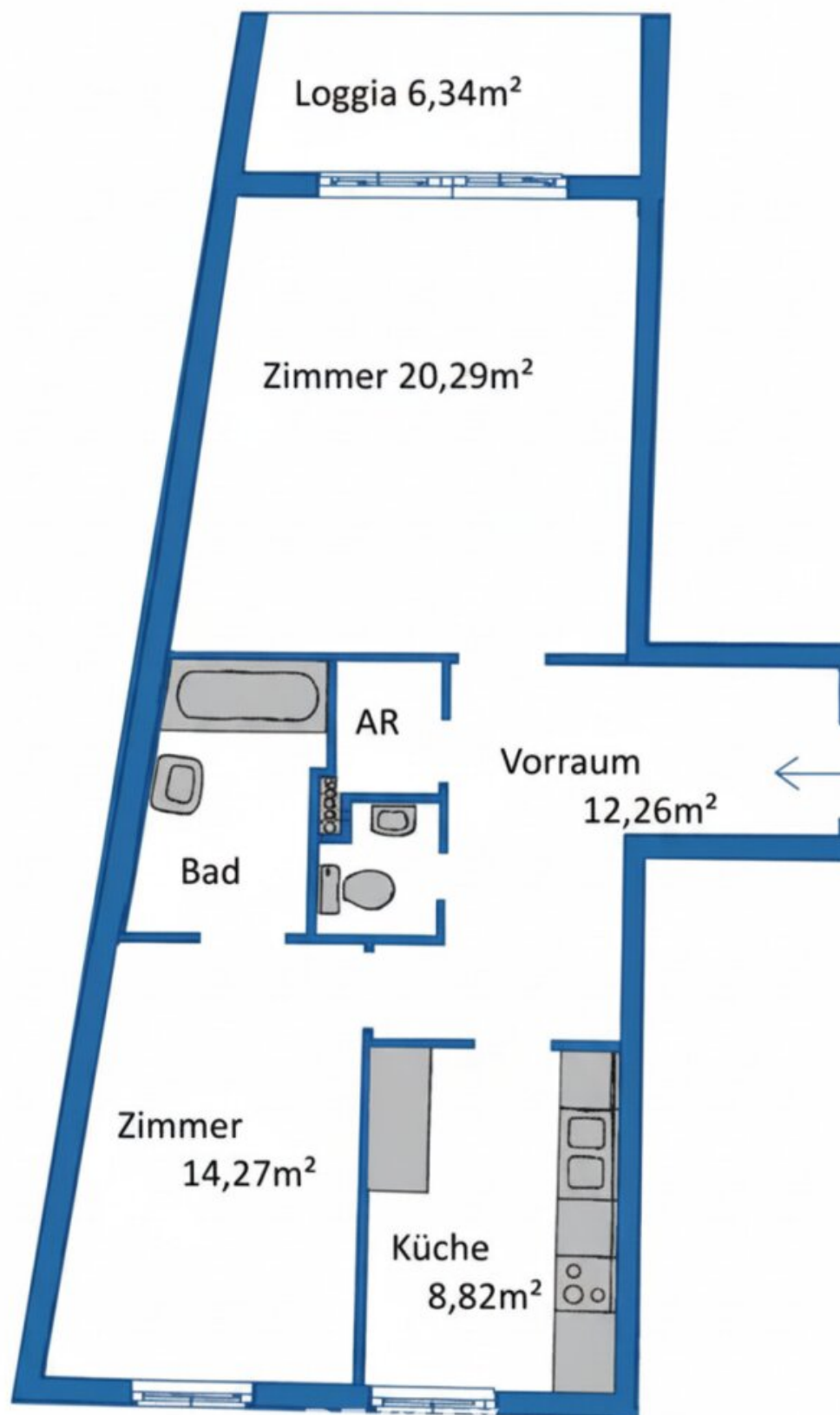


RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

BESICHTIGUNG diesen SAMSTAG!

Großzügige, möblierte 2 Zimmer mit südseitiger LOGGIA, separate Küche und GARAGENPLATZ!

Die Wohnung wird ab Dezember 2025 wieder verfügbar, Besichtigungen sind bereits nach Vereinbarung möglich.

Hell, ruhig, hofseitige Loggia (südseitig) mit Ausblick in die Berge - 2-Zimmer Wohnung + getrennte Küche im 4.Liftstock eines sehr gepflegten Hauses in Penzing.

Die nette, helle Wohnung liegt zwischen Linzer Straße und Hütteldorfer Straße (ca. auf der Höhe der U4 Station Unter St. Veit).

Die moderne, praktische Ausstattung (möbliertes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essplatz, Vorraum und Badezimmer) bietet die Möglichkeit des sofortigen Bezugs der schönen Wohnung.

Die südseitige Loggia beim Wohnzimmer bietet einen tollen Ausblick bis in die Berge.

RAUMAUFTEILUNG:

- geräumiges Vorzimmer (ca. 12m²) mit viel Stauraum und Zugang zu: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, WC, Abstellraum
- Wohnzimmer (ca.20m²) mit Ausgang auf die Loggia (ca. 6m²) südseitig ausgerichtet zu einem großen, begrünten Hof und Gärten
- Schlafzimmer (ca. 14m²) mit Zugang zum - Badezimmer (ca.5m²) mit Badewanne mit Duschwand, Waschbecken und Waschmaschine
- großzügige separate Küche (ca. 9m²) mit Fenster, Essplatz und viel Stauraum in den Kästen
- WC mit kleinem Waschbecken
- Abstellraum

- Tiefgaragenplatz

AUSSTATTUNG:

- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden in den Zimmern und im Vorzimmer; Fliesen im Badezimmer, Küche, WC
- getrennte Küche, komplett ausgestattet (Glaskeramik-Kochplatte, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank) und mit kleinem Essplatz. Die Höhe der Arbeitsfläche: 100cm / 90cm
- versperrbare Katzenklappe in der Balkontür zur Loggia
- Kunststofffenster
- Fahrradabstellraum und Waschküche für alle Bewohner des Hauses
- PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage des Hauses

LAGE:

- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 52 (Linzer Straße) und 49 (Hütteldorfer Straße);

U-Bahn (U4 Unter St.Veit);

S-Bahn (Breitensee -S45 und Penzing - S45, S50, REX)

- sehr gute **INFRASTRUKTUR:**

Gustav-Klimt-Park, Restaurants, Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte und auch kleine Geschäfte) in der Linzer Straße und Hütteldorfer Straße - alles gleich ums Eck und in der nahen Umgebung

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 <100m

Apotheke <125m

Klinik <1.325m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <450m
Universität <2.025m
Höhere Schule <2.650m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.425m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <550m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <4.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap