

## **Schöne Altbauwohnung mit Balkon in begehrter Lage - 3. Stock ohne Lift**



**Objektnummer: 25850**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	108,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 167,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kalmtiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kalmtiete</b>	3.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

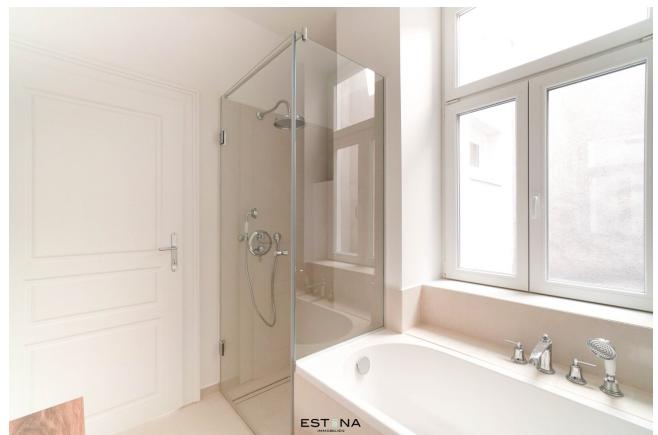


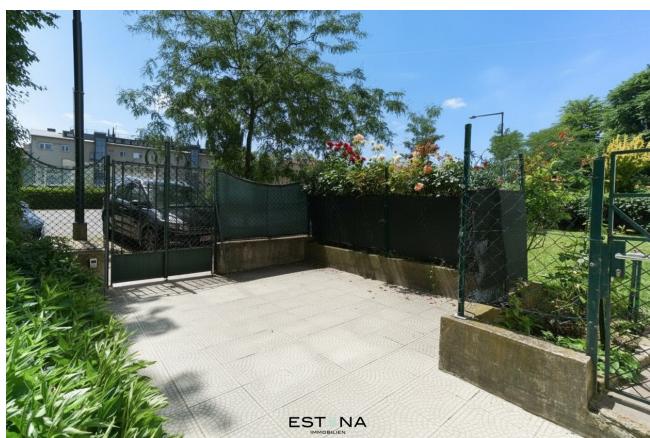
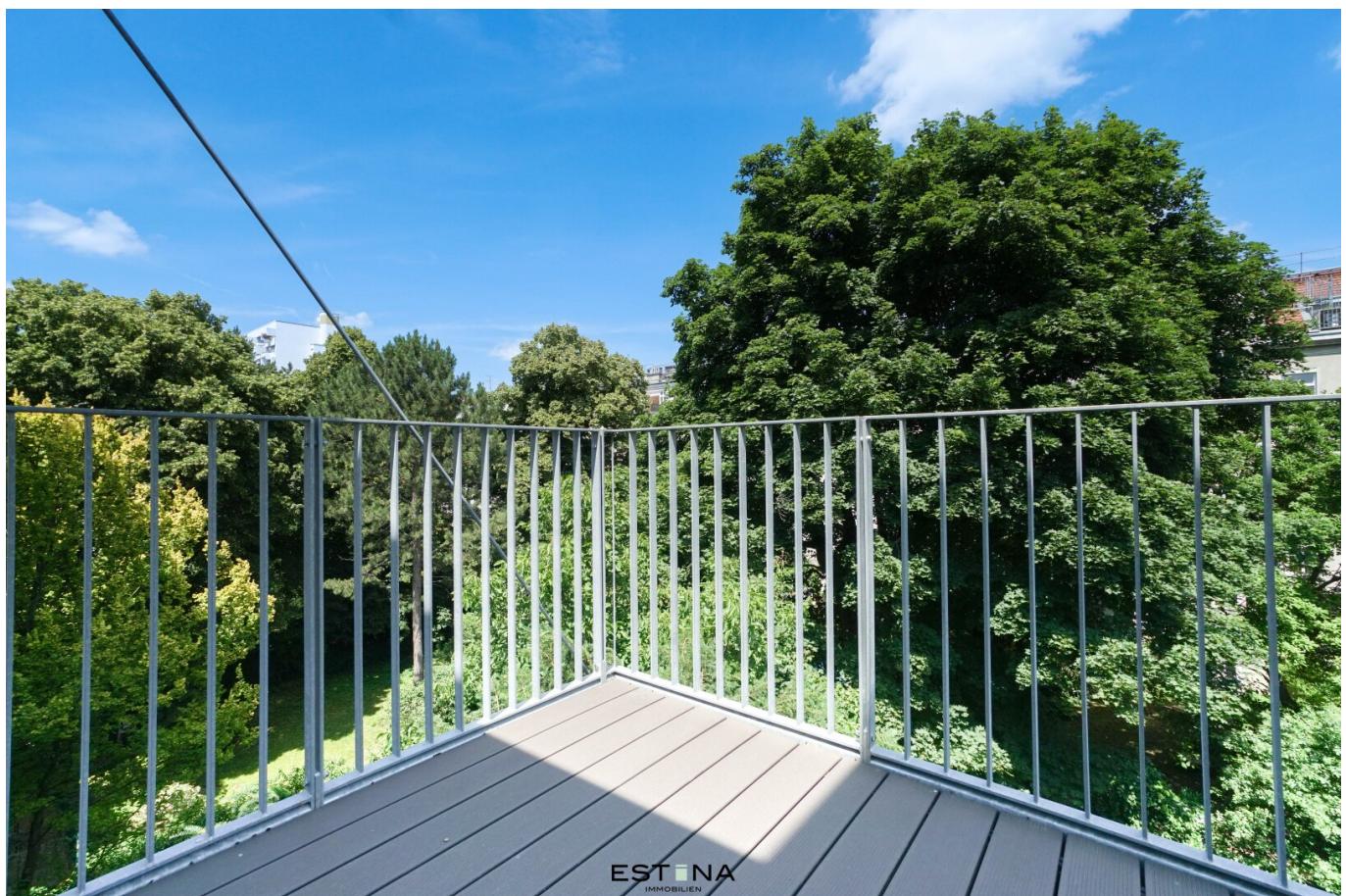
**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien











**ESTINA**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese exklusive, **neu sanierte Altbauwohnung** vereint zeitlose Eleganz mit urbanem Komfort. Im beliebten Alt-Penzing gelegen, überzeugt sie durch einen großzügigen Grundriss, hochwertige Ausstattung und einen **großen Balkon mit Grünblick**. – eine **Rarität im klassischen Altbau!** Die **unmittelbare Nähe zur U4 sowie zur Hietzinger Flaniermeile** machen diese Immobilie zu einem besonderen Wohnjuwel mit bester Lebensqualität.

## Aufteilung:

Die ca. 109 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbauhauses und gliedert sich wie folgt:

- Großzügiger Vorräum mit Platz für Garderobe
- Helle Wohnküche mit Ausblick zum Wienfluss
- Drei separat begehbar Schlafzimmer, zwei davon sehr ruhig nach hinten zum Garten orientiert
- Stilvolles Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Sehr großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

## Ausstattung:

- Neu saniert Zustand mit hochwertigen Materialien
- Fischgrätparkett & Flügeltüren
- Elegante Altbauelemente kombiniert mit modernem Wohnkomfort

- Großzügiger, ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Neue Gastherme mit Fußbodenheizung

### **Lage:**

Die Wohnung liegt im historischen Teil des 14. Wiener Bezirks – Alt-Penzing – einem charmanten Viertel mit barocker und biedermeierlicher Architektur, urbanem Flair und viel Grün. Direkt vor der Haustür befindet sich die U4-Station Braunschweiggasse – in nur 15 Minuten ist man damit in der Wiener Innenstadt.

In fußläufiger Entfernung finden sich:

- Die Hietzinger Gastronomie-Highlights wie Plachutta oder Mario (ca. 7 Gehminuten)
- Die Einkaufsstraße Hietzinger Hauptstraße mit Boutiquen, Cafés und Nahversorgung
- Der wunderschöne Schönrunner Schlosspark (10 Gehminuten)
- Das Max-Reinhardt-Seminar im Palais Cumberland
- Zahlreiche Schulen, Kindergärten und Parks in der Umgebung

### **Kosten:**

Miete monatlich: € 3.500,00

Betriebskosten: € 230,79 inkl. 10% USt.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zaininger** unter [0676 555 66 60](tel:06765556660) bzw. [zaininger@estina.at](mailto:zaininger@estina.at)

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