

## WIEN: Moderne 2-Zimmerwohnung mit verglaster Loggia nahe U2 Krieau



**Objektnummer: 7582/233767**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Gesamtmiete</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.053,98 €
<b>Kaltmiete</b>	1.181,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,84 €
<b>USt.:</b>	118,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

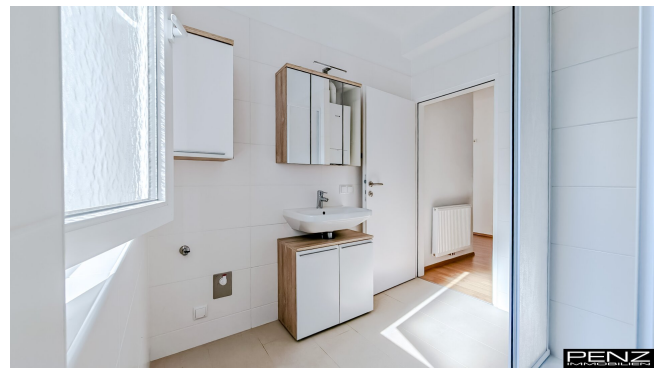
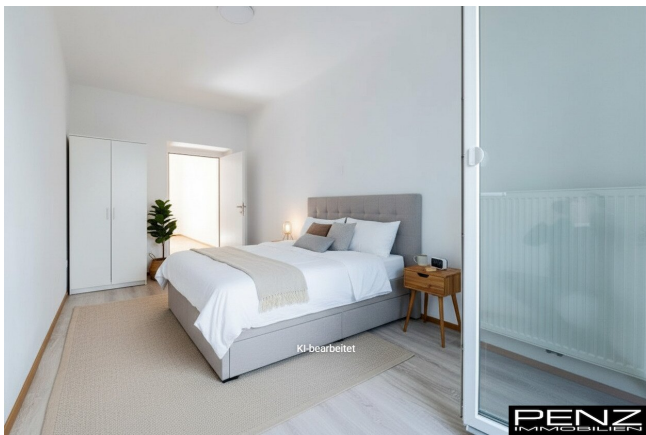
## Ihr Ansprechpartner

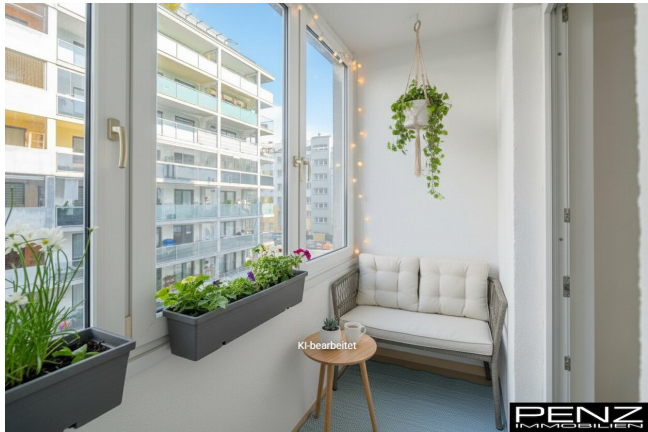
**Stefan Brudermann**

PENZ Immobilien GmbH  
Opernring 6  
1010 Wien

T +43 681 84355362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



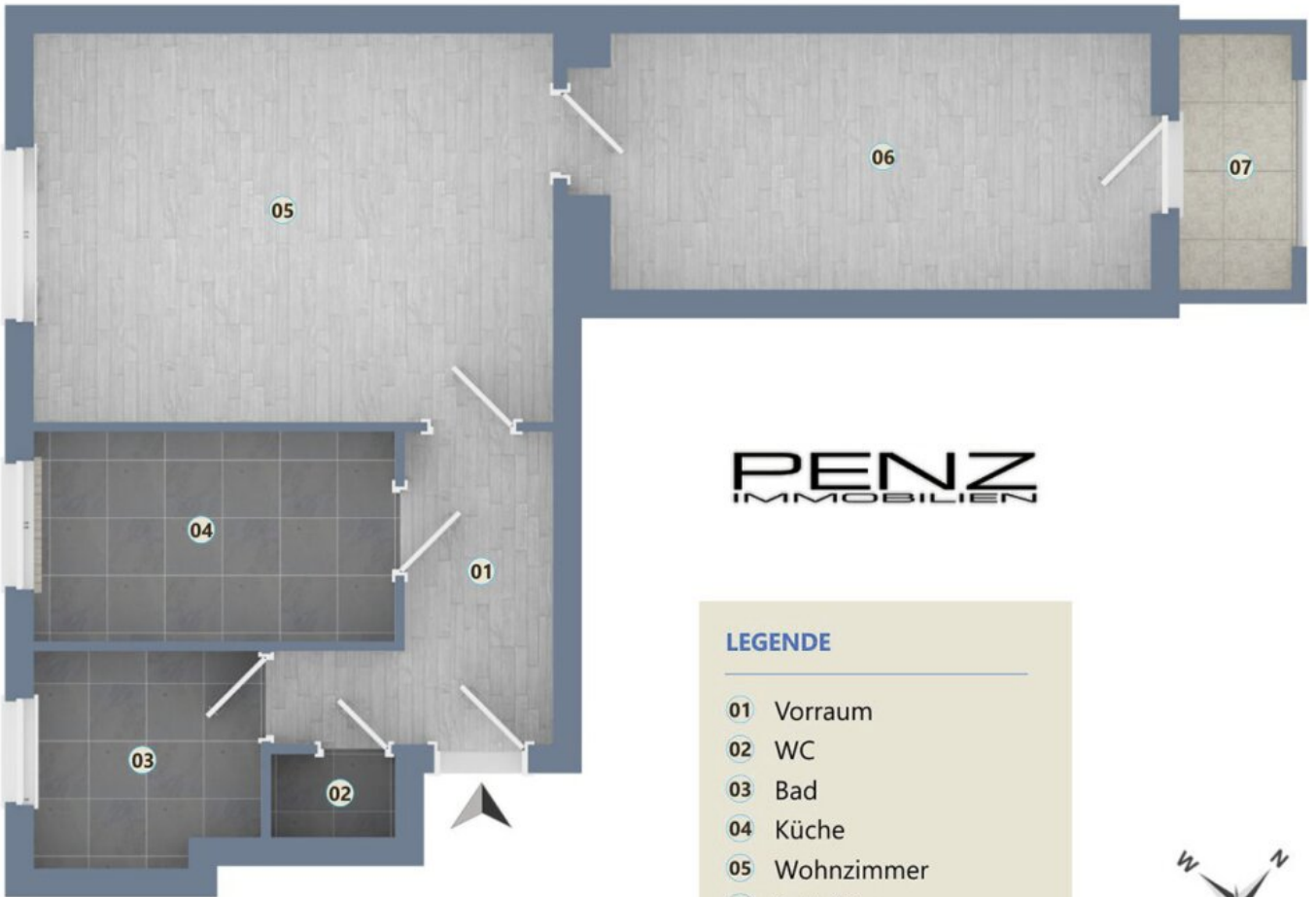






KI-bearbeitet

**PENZ**  
IMMOBILIEN



**PENZ**  
IMMOBILIEN

**LEGENDE**

- 01 Vorraum
- 02 WC
- 03 Bad
- 04 Küche
- 05 Wohnzimmer
- 06 Schlafzimmer
- 07 Loggia



**PENZ**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit verglaster Loggia ganz in der Nähe des Wiener Prater und der WU-Wien. Ideale City-Lage mit Anbindung durch U2 Kriau und Buslinie 11A vor dem Wohnhaus. Die Wohnung wurde vor 2 Jahren generalsaniert und ist in gepflegtem Zustand.

Die Wohnung bietet modernes City-Living auf ca. 60m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Liftstock. Badezimmer, Küche und das geräumige Wohnzimmer sind süd-west in den ruhigen Innenhof gerichtet, das Schlafzimmer mit Zugang zur verglasten Loggia geht gegen Nord-Ost.

Mietbedingungen:

- Kaltmiete Brutto: EUR 1.159,38
- Betriebskosten Brutto: 140,62
- Gesamtmiete: EUR 1.300,-
- Zzgl. Kosten für Strom, Gas und Internet, die vom Mieter selbst getragen werden
- Befristung: 3 Jahre befristet mit der Option auf Verlängerung
- Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten

Die Wohnung bietet nachstehende Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum mit Wohnungs-Sicherheitstüre

- Küche, voll-ausgestattet mit großem Geschirrspüler, Dunstabzug Umluft
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- WC (getrennt)
- Wohnzimmer mit Sat-Anschluss
- Schlafzimmer mit Sat-Anschluss und Zugang zur verglasten Loggia

Der Wohnbereich ist mit Laminatböden ausgestattet, die Nassräume sind verfließt. Internet kann über Kabel hergestellt werden. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Therme im Badezimmer.

Das Neubau-Wohnhaus wurde 2011 generalsaniert und bietet effiziente Energiekennzahlen.

Die Wohnung befindet sich der Machstraße und ist mit der Buslinie 11A (Elderschplatz) sowie der U2 Krieau ideal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Hofer, LIDL, EUROSPAR und BILLA befinden sind in geringer Gehweite. Die beliebte Donauinsel, das Donauufer und der Wiener Prater sind ebenso fußläufig erreichbar. Beliebte Restaurants, Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Um den Block gibt es noch eine E-Ladestation der Stadt Wien sowie eine Trafik. Die Lage bietet beste Lebensqualität in der beliebten Leopoldstadt.

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

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap