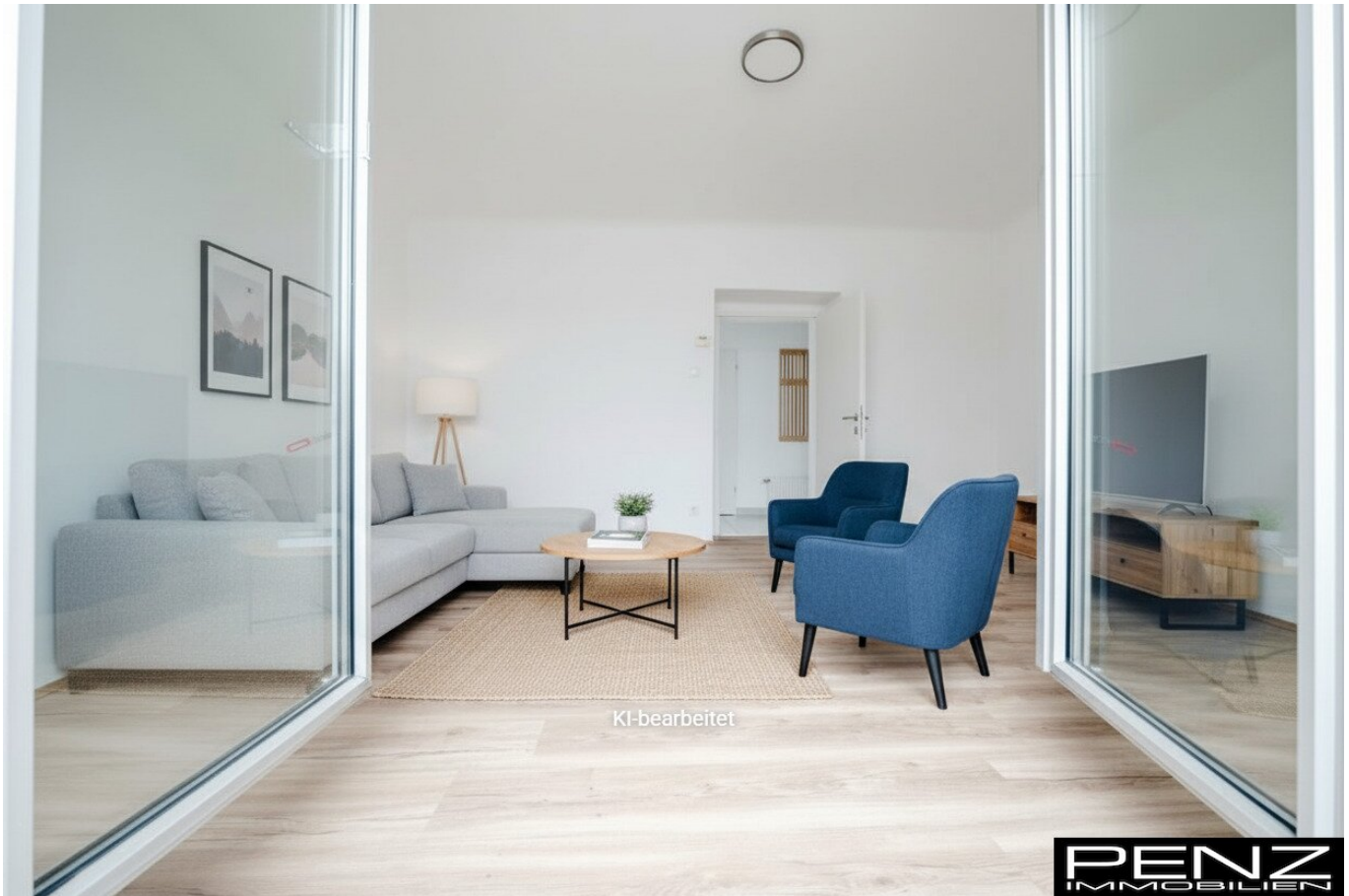


**WIEN: Exklusive 2-Zimmerwohnung mit Terrasse nahe  
WU-Wien und U2 Krieau**



**Objektnummer: 7582/233768**

**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>	41,00 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>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	905,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,26 €
<b>USt.:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

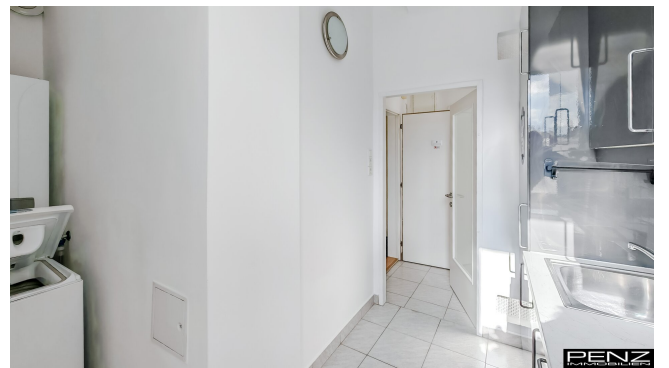
**Stefan Brudermann**

PENZ Immobilien GmbH  
Opernring 6  
1010 Wien

T +43 681 84355362

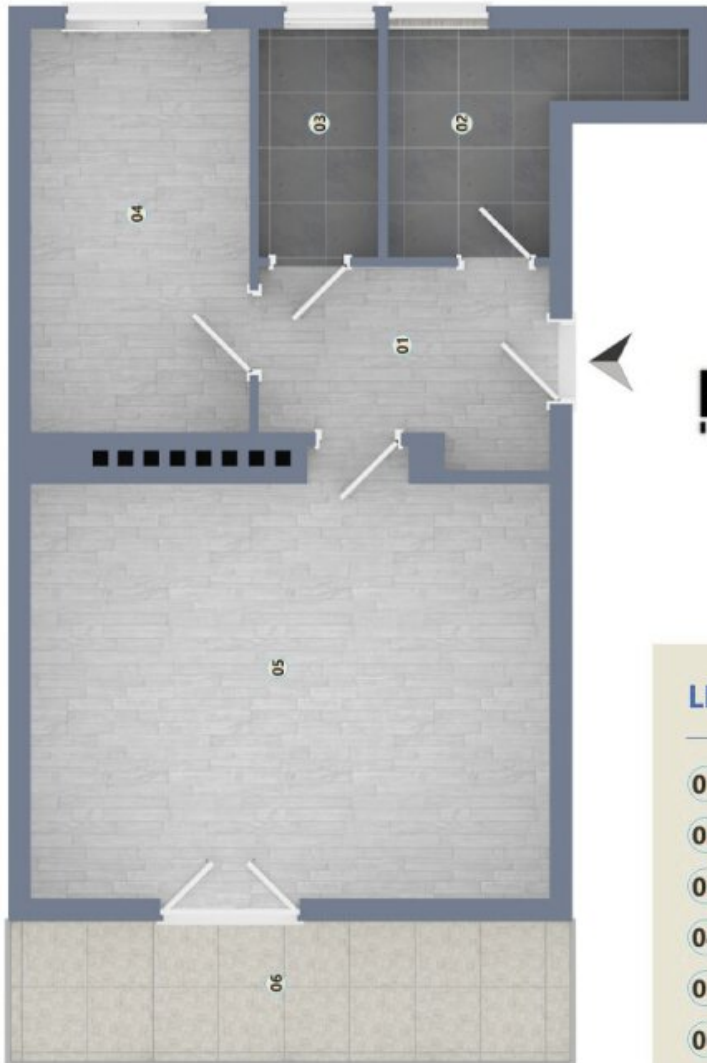
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**PENZ**  
IMMOBILIEN



**PENZ**  
IMMOBILIEN

#### LEGENDE

- 01 Vorraum
- 02 Küche
- 03 Bad/WC
- 04 Schlafzimmer
- 05 Wohnzimmer
- 06 Terrasse

**PENZ**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Neubauwohnung 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. 48m<sup>2</sup> inklusive Terrasse und befindet sich im 6. Liftstock. Das helle Wohnzimmer mit Klimaanlage und Zugang zur Terrasse (ca. 7m<sup>2</sup>) ist Nord-Ost -gerichtet. Das Schlafzimmer, das Bad und die Küche sind Süd-West in den ruhigen Innenhof gerichtet.

Mietbedingungen:

- Kaltmiete Brutto: EUR 996,31
- Betriebskosten Brutto: 103,69
- Gesamtmiete: EUR 1.100,-
- 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 und praktischem Stauraum

- Küche, voll-ausgestattet, mit praktischer Waschnische (Toplader Waschmaschine)
- Wohnzimmer mit Klimaanlage, Sat-Anschluss und Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Sat-Anschluss und Klimaanlage
- Badezimmer mit WC, Handtuchheizkörper und Fenster

Der Wohnbereich ist mit Vinylböden 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