

**frisch renovierte 4 Zimmer Wohnung | 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche |  
separate Küche**



**REMAX**

Einrichtungsvorschlag, KI

**Objektnummer: 1609/47110**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Strasse 283
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.495,00 €
Kaltmiete	1.495,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Mayer**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG







REMAX



REMAX

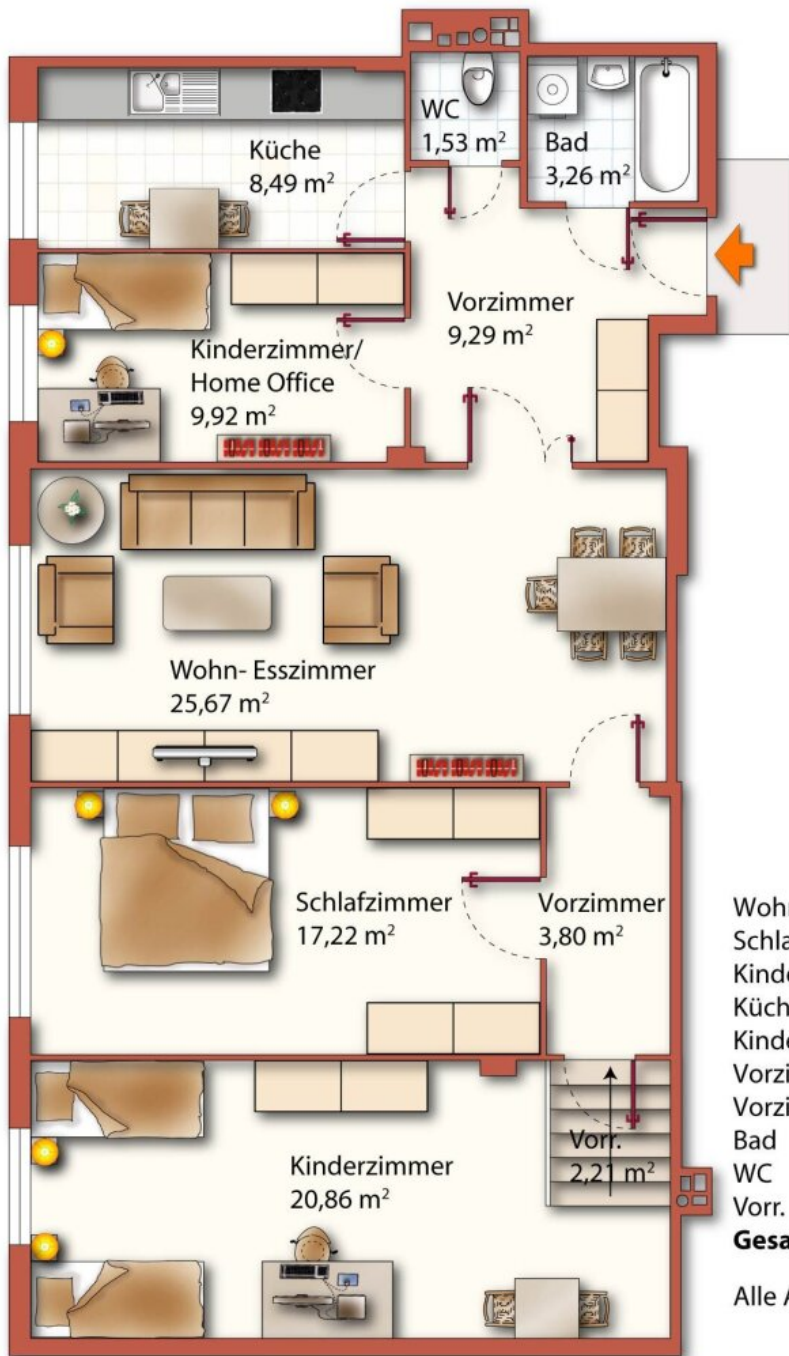
Einrichtungsvorschlag Kinderzimmer



REMAX



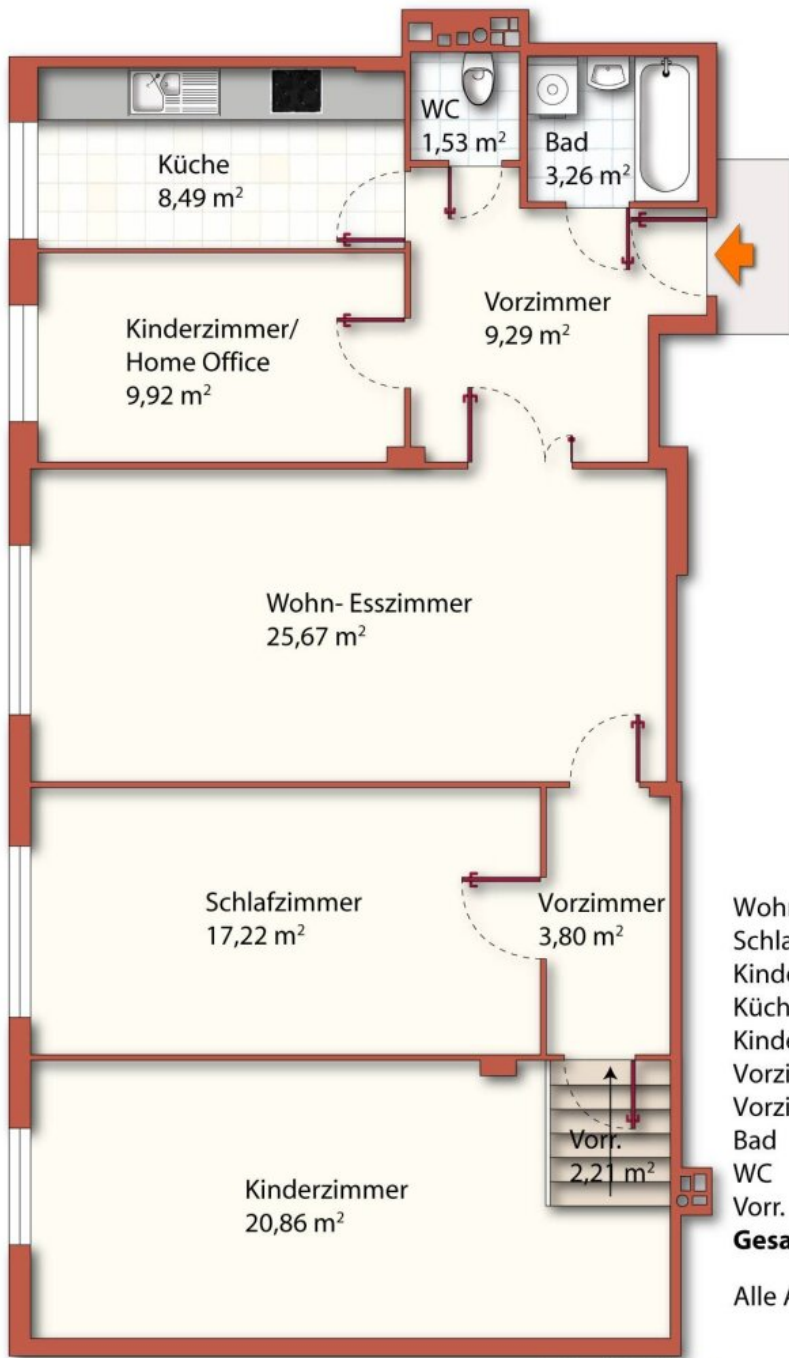




Wohn- Esszimmer	25,67 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,22 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	20,86 m <sup>2</sup>
Küche	8,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Home Office	9,92 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	9,29 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	3,80 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
Vorr.	2,21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>102,25 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben

REMAX



Wohn- Esszimmer	25,67 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,22 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	20,86 m <sup>2</sup>
Küche	8,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Home Office	9,92 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	9,29 m <sup>2</sup>
Vorzimmer	3,80 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
Vorr.	2,21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>102,25 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben

REMAX

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 14. Bezirks von Wien!** Diese großzügige und frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (trotzdem privat und uneinsehbar, zur Kefergasse orientiert) bietet auf 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche den idealen Rückzugsort für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Komfort, Platz und eine hervorragende Lage legen.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der viel Platz und Helligkeit garantiert. Vier geräumige Zimmer + separate Küche bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütliches Wohnzimmer. Die kürzlich durchgeführte Renovierung sorgt für ein modernes Wohnambiente mit hochwertigen Ausstattungsdetails und einer zeitgemäßen Gestaltung, die keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung verfügt über ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche - das "letzte" Zimmer verfügt über eine eingeschränkte Raumhöhe (gegenüber dem gesetzlichen Minimum), ist aber voll als zum Beispiel Kinderzimmer,... nutzbar und über 3 Stufen erreichbar. Die Wohnung ist trotz EG Lage nicht einsehbar & ruhig gelegen (NICHT zur Seite der Linzer Straße, sondern der wenig befahrenen und ruhigen Kefergasse gelegen). Auch ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und im Mietpreis enthalten.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn (U4), Straßenbahn (49er und 52er) und Bahnhof (S45) sind Sie perfekt vernetzt und erreichen alle wichtigen Punkte in Wien schnell und bequem. Ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie bestens angebunden. Auch die Parkplatz Situation ist vor Ort als entspannt zu bezeichnen.

### **Raumaufteilung im Detail:**

- ) geräumiges & zentrales Vorzimmer ca. 9.5m<sup>2</sup>
- ) kompaktes neues Badezimmer mit Badewanne ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- ) neues WC ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- ) Küche mit Fenster ca. 8.5 m<sup>2</sup>
- ) Kinderzimmer oder Home Office Raum ca. 10 m<sup>2</sup>
- ) großzügiges & helles Wohn- / Esszimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup>
- ) geräumiges Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>
- ) großes Kinderparadies mit ca. 22 m<sup>2</sup>

Auch im Alltag profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm und stressfrei. Einkäufe erledigen Sie bequem in nahegelegenen Supermärkten oder genießen frisches Gebäck aus der Bäckerei um die Ecke. Auch das bekannte Medl Bräu ist in unmittelbarer Nähe und versorgt sie mit gastronomischen Schmankerln.

Mit einer monatlichen Miete von 1.495,00 € inkl. Betriebskosten (Heizung und Strom extra) erhalten Sie hier ein rundum attraktives Wohnpaket, das modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbindet. Diese Wohnung ist perfekt für alle, die Wert auf eine zentrale Lage, großzügige Räume und eine hochwertige Ausstattung legen. Der Eigentümer bietet eine geringere als die marktübliche Miete und würde sich die Kosten für die neue Küche mit dem neuen Mieter aufteilen - näheres persönlich vor Ort während des Besichtigungstermins - und dem Mieter die Möglichkeit geben, auf seine Wünsche die Küche betreffend, Rücksicht zu nehmen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen. Ihr neues Zuhause im 14. Bezirk von Wien wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <225m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <50m

Universität <1.575m

Höhere Schule <3.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <3.050m

**Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <450m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap