

## wunderbare Stadtrandwohnung mit sonniger Freifläche



**Objektnummer: 1956**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Gesamtmiete</b>	725,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	725,00 €
<b>Kaltmiete</b>	725,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Monatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien







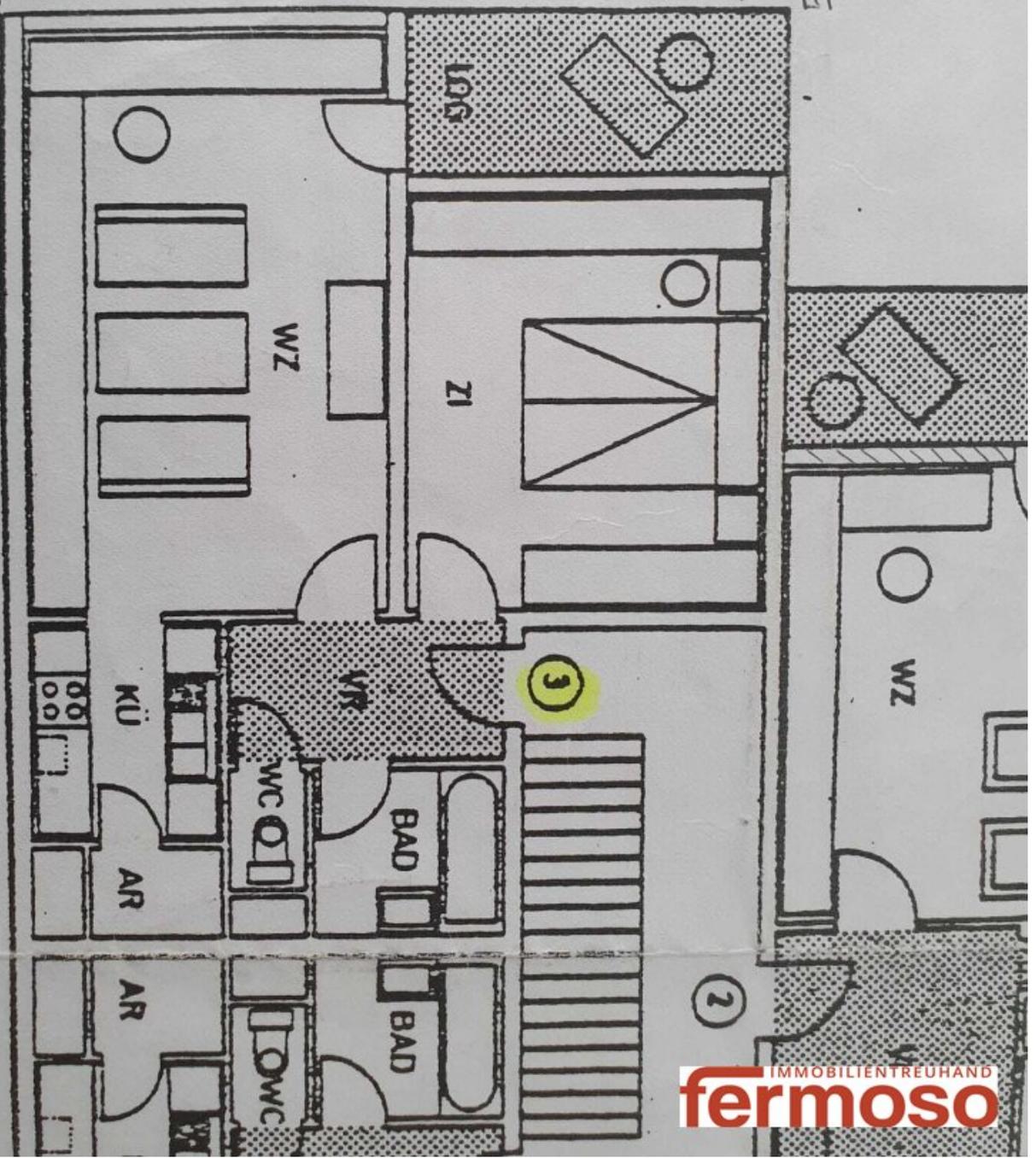




WHG 3 + 6

WHG

WZ	22	46 M2
ZI	15	96
KU	4	62
BAD	3	56
WC	1	00
VR	4	39
AR	1	36
WHG	53	35
LDG	5	89
GES	59	24 M2



## Objektbeschreibung

sonnige 2-Zimmer Wohnung; Generalsaniert und im besten Zustand; bestens gelegen für Naturliebhaber;

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Zur Vermietung gelangt diese, sich im besten Zustand befindende, wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit Loggia.

Im wunderschönen Wien-Penzing, Nahe zur niederösterreichischen Grenze befindet sie sich. Diese helle, in neuwertigem Zustand erstrahlende Wohnung.

Die Loggia, sowie alle Fenster blicken in den Südwesten und spenden ein wundervolles Gefühl von Gemütlichkeit.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit einer praktischen Nische für eine Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper
- geräumiges Schlafzimmer (16m<sup>2</sup>)
- separate Küche mit angeschlossener Speisekammer (Abstellraum)
- Wohnzimmer
- Loggia mit Südwest Ausrichtung

weitere Infos:

- Parketboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesenböden in der restlichen Wohnung
- neu gewartete Gastherme
- sehr großer Einagerungsraum welcher sich im EG befindet
- gemeinschaftlicher Abstellraum im EG
- Fahrradabstellräumlichkeit

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage könnte ebenso angemietet werden.

**Bei Interesse besichtigen Sie die Wohnung online mittels 360-Grad**

**Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=HdpmNZN2z3U>

**Bei näherem Interesse kontaktieren Sie mich, um einen Vorort-Termin zu vereinbaren.**

Ansprechpartner:

Thomas Froschauer

+43 676 3625144

tf@fermoso.at

*1 BMM + 20% MwSt. Provision, 3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 3-5 Jahre*

---

### **360-Grad Rundgang:**

Im 360-Grad Rundgang können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap