

**Lichtdurchflutete stilvolle Altbauwohnung – Erstbezug  
nach Sanierung**



**Objektnummer: 10750**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfadenhauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	152,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.999,80 €
Kaltmiete (netto)	1.572,00 €
Kaltmiete	1.818,00 €
Betriebskosten:	246,00 €
USt.:	181,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

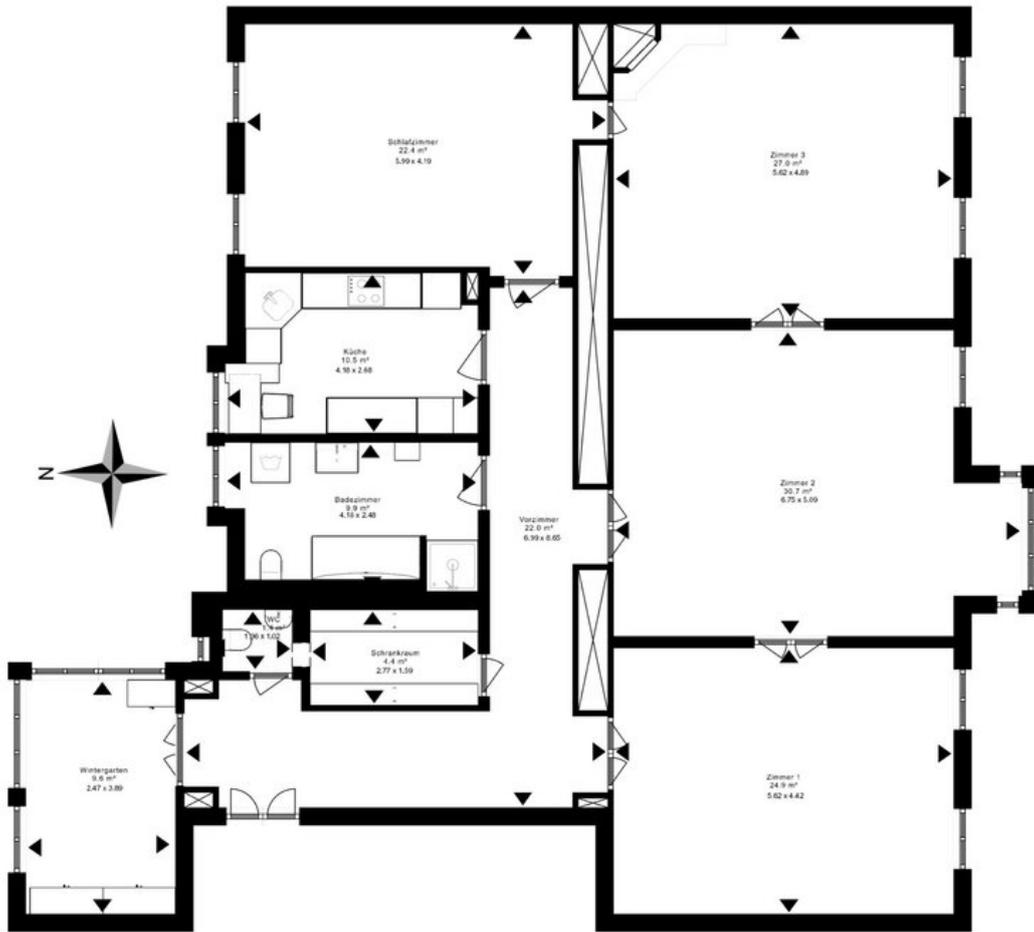
Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien













## Objektbeschreibung

Diese großzügig und helle 4-Zimmer-Altbauwohnung steht erstmals nach einer umfassenden Sanierung zur Vermietung bereit. Sie besticht durch ihren klassischen Charme sowie moderne Annehmlichkeiten. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Penzing (800 Meter zum Schönbrunner Schlosspark) und liegt im 1. Stock eines gepflegten Altbaus, ohne Aufzug.

Drei zentral begehbare, lichtdurchflutete Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiteres großzügiges Zimmer mit einem einladenden Holz-Kamin ist perfekt für gemütliche Abende mit Gästen. Ein praktischer Abstellraum mit bereits eingebauten Möbeln rundet das Raumangebot ab.

Der ruhige Wintergarten mit Blick in den begrünten Innenhof ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung und bietet zusätzlichen Wohnraum sowie praktische Stauraummöglichkeiten.

Die vollausgestattete Küche mit modernen neuen Geräten lädt zum Kochen ein. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC, Waschmaschine und Fenster ausgestattet. Ein zusätzliches WC mit Fenster sorgt für höchsten Komfort.

Alle Räume der Wohnung werden von einer effizienten, zentral gesteuerten Gas-Heizung beheizt. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

## Lage & Umgebung

Die Lage nahe dem Bahnhof Penzing ermöglicht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Schönbrunner Schlosspark ist nur 800 Meter entfernt und somit auch zu Fuß leicht erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Hofer sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine BP-Tankstelle mit einem 24/7 geöffneten Billa-Markt bietet zusätzliche Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung vereint gekonnt den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die das Besondere suchen.

## Befristung Mietvertrag

Die Wohnung soll langfristig vermietet werden, mit der Option auf eine Verlängerung nach einer anfänglichen Befristung von 5 Jahren.

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap