

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Daniela Erlach

📞 +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

BALKONWOHNUNG MIT GARTENBLICK - ERSTBEZUG U4 - NÄHE KENNEDYBRÜCKE



ÜBERBLICK

Objekt ID: 46334
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 14., Penzing
Ort: Wien 14., Penzing
Verkehrsanbindung: U4, S-Bahn

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt): € 3.149,99
Miete (ex. USt): € 2.549,92
Betriebskosten (ex. USt): € 313,71
Gesamtbelastung (inkl. USt): € 3.149,99
enthaltene USt: € 286,36
Kaution: € 9600
Provision: provisionsfrei bei privater Wohnnutzung

FLÄCHEN

IN ABWICKLUNG Preis privat 2950 erzielt.
 ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - EDLE AUSSTATTUNG
 SONNIGE GRÜNLAGE MIT GARTENBLICK

Nahe Schloss Schönbrunn und Zentrum Hietzing
 Ideale Verkehrsanbindung und Infrastruktur!

Elegante 153 qm große Altbau-Einheit mit 15 qm Balkon zur befristeten Vermietung.
 Mietdauer: Vorerst 5 Jahre, Verlängerung möglich

Raumaufteilung:

Das Objekt befindet sich in der 2. Etage und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Toilette
- Küche ca. 21,19 qm mit 2 Ausgängen zum gartenseitigen Südbalkon
- 1 Raum ca. 30,37 qm mit Backsteinwänden und ca. 11,34 qm Veranda
- zentrales Vorzimmer, ca. 10,42 qm

Wohnfläche ca.:	146,67 m ²
Nutzfläche ca.:	157,57 m ²
Balkon Fl. ca.:	10,90 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	5 Jahr(e)
Zimmer:	5
Stockwerk:	2
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung Fussboden
Befeuernung:	Wärmepumpe
Heizwärmebedarf:	137 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,83
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓
kameraüberwacht	✓

-3 Räume je ca. 18,14 qm, 20,78 qm, 16,48 m² straßenseitig
-Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschtisch und Toilette
-1 kl. Technikraum - Platz für Waschmaschine und Trockner
-großer Südbalkon mit Blick in begrünten Garten

Im Kellergeschoß können Lagerflächen von bis zu 20 qm zusätzlich angemietet werden, Eignung für z. B. Weinlagerung.

Ausstattung:

- *Eichenparkett- und Fliesenboden
- *möblierte, moderne Küche
- *Gasetagenheizung
- *Videosprechanlage.
- *Internetanschluss
- *Solaranlage
- *3 Flügeltüren
- *Wärmepumpe (Heizung / Kühlung) Fußbodenheizung

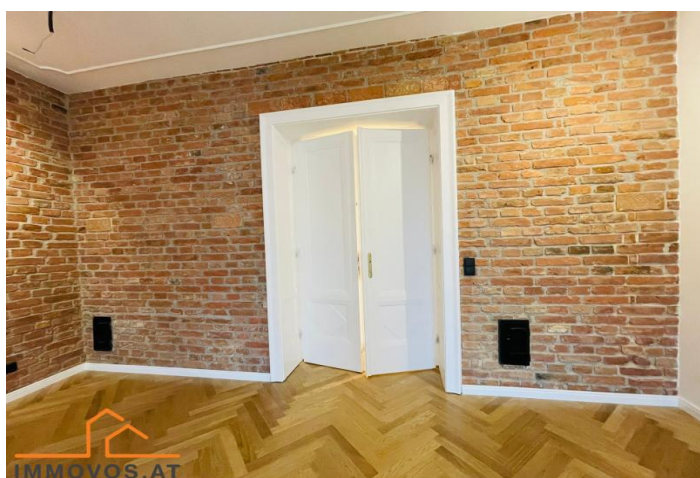
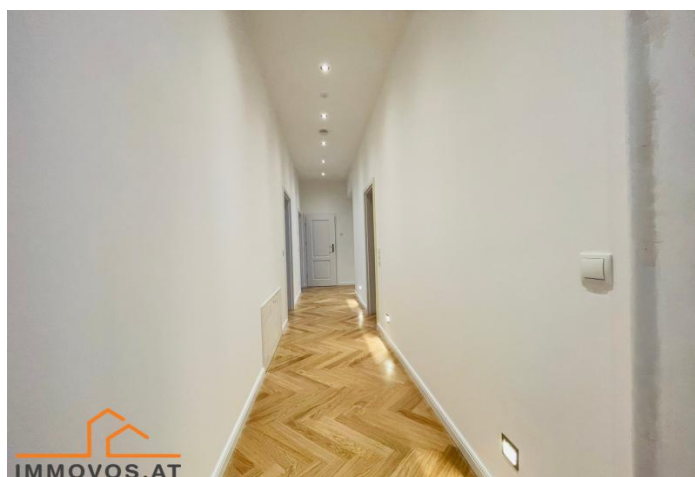
Es gibt außerdem einen abschließbaren Fahrradraum mit E-Auflademöglichkeit und einen abschließbaren Raum für Kinderwägen.

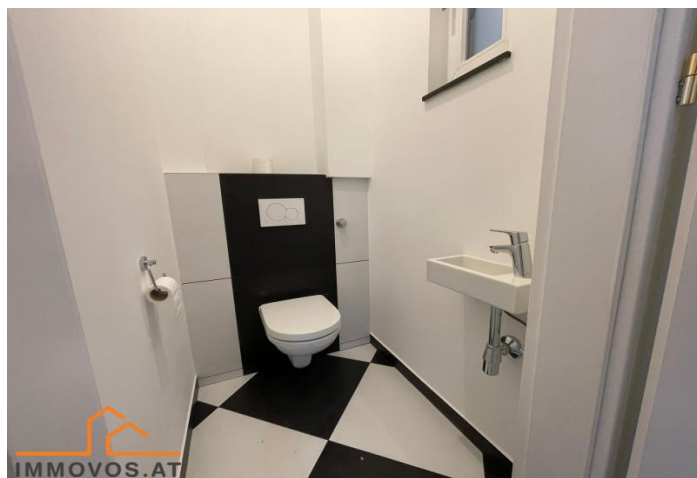
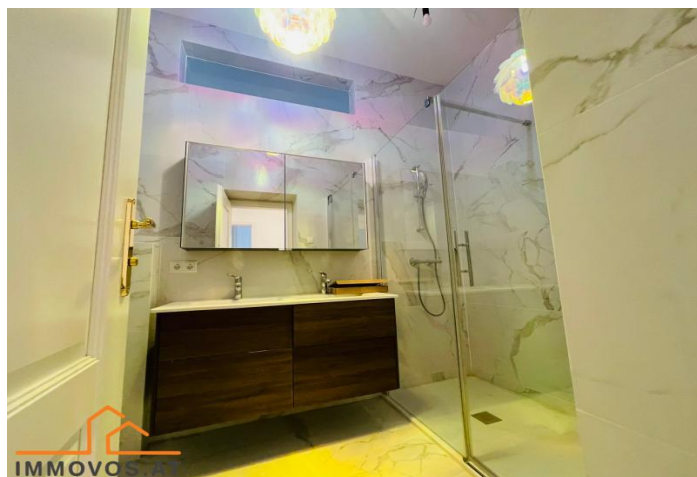
Infrastruktur:

Die Lage des Objektes zeichnet sich durch seine Nähe zum Schloss Schönbrunn und zum Zentrum Hietzings aus. Das Max-Reinhardt-Seminar befindet sich in derselben Straße. In 5-8 Gehminuten ist die U-Bahnstation Hietzing, die Straßenbahnlinien 60 und 52, sowie die S-Bahnstation Penzing zu erreichen.

Garagenplatzmiete im Kennedygarden möglich. Das Foto vom Vorhaus zeigt, dass der öffentliche Bereich vom privaten Bereich durch eine Glastür getrennt ist. Durch sie kommt man nur durch einen speziellen Schlüssel oder wird durch die Videosprechanlage hereingelassen.

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 0043 69911942229





LEGENDE

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

