# Wunderschön sanierte 4 Zimmer Altbau-Mietwohnung - mit BALKON - 1 Gehminute zur U4 - 1140 Wien

**Objektnummer: 6460/245**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 108,76 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Gesamtmiete** | 2.766,91 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.200,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.515,37 € |
| **Betriebskosten:** | 315,37 € |
| **USt.:** | 251,54 € |

**Provisionsangabe:**

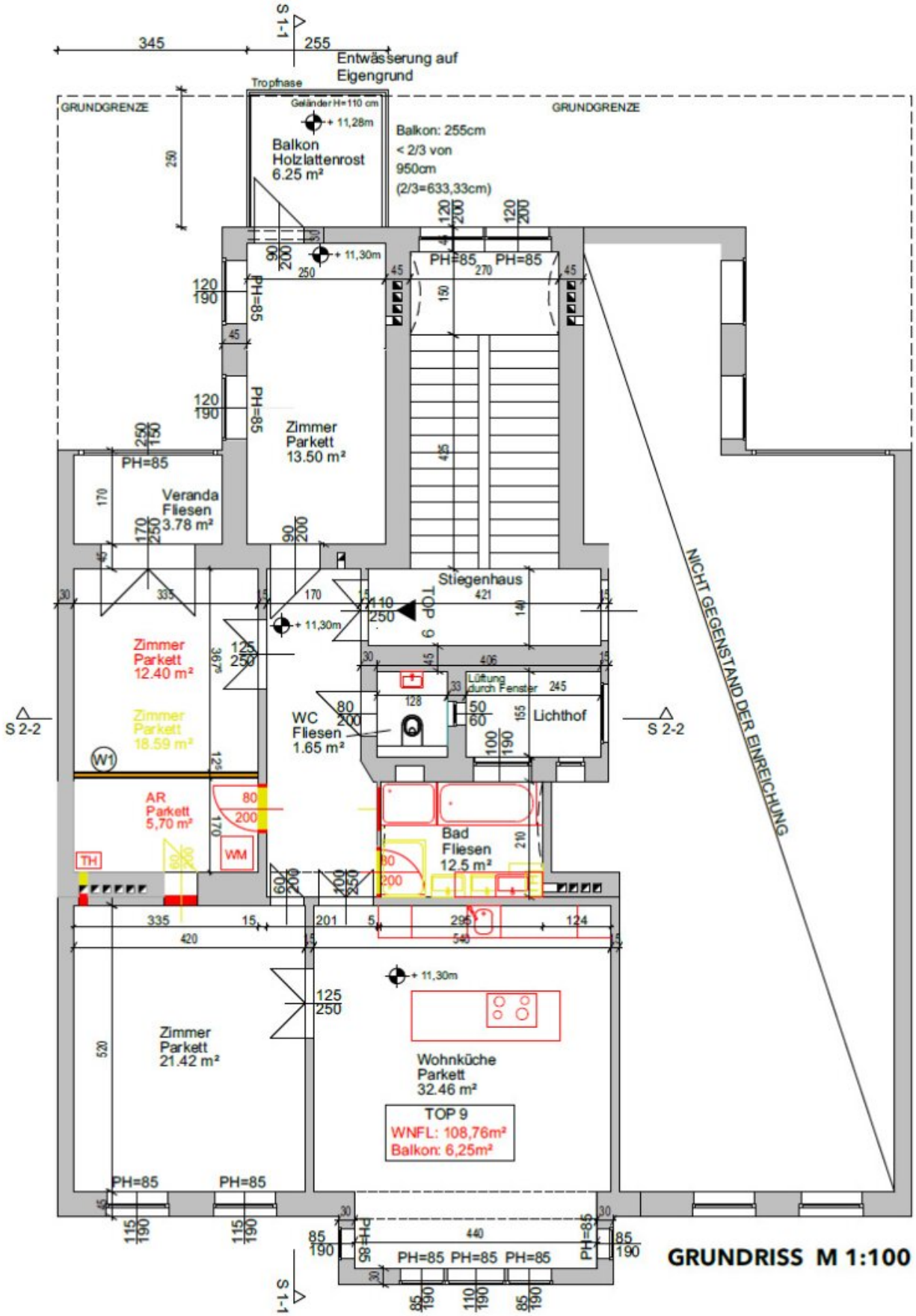
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen gstermin zur Verfügung.




**GRUNDRISS M 1:100**

# Objektbeschreibung

**WUNDERSCHÖN WOHNEN in perfekter Lage**

In einem charmanten Gründerzeithaus, welches zwischen 1939 und 1945 beschädigt und 1960/1961 wiederhergestellt wurde,  befindet sich im 3. Stock eine kürzlich wunderschön sanierte und sehr helle Altbauwohnung. Durch die perfekte Raumaufteilung eignet sich das 4 Zimmer Apartment nicht nur für Familien sondern auch für Wohngemeinschaften optimal.

Wer klassischen Wiener Altbaucharme liebt und trotzdem eine moderne Ausstattung bevorzugt, wird hier glücklich. Die angenehme Wohnatmosphäre wird durch den ruhigen Balkon, mit Blick in den grünen Innenhof, abgerundet. Der Wienfluss befindet sich vor der Haustüre und bietet vielseitige Möglichkeiten, all jenen, die sich gerne bewegen.

**CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung:**

- durch die Lage im 3. Stock sind alle Räume lichtdurchflutet

- Fischkgrätparkettböden in den Wohnräumen

- Klimaanlage

- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten wird noch eingebaut

- modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche und Fenster

- hohe Räume und große Fenster mit Blick ins Grüne

- charmanter Balkon, absolut ruhig, da in den grünen Innenhof gehend

**RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum

- 3 Schlafzimmer

- 1 helles und großes Wohnzimmer mit Einbauküche

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- großer Abstellraum

- WC extra

**NACHBARSCHAFT:**

Der 14. Bezirk Wiens, Penzing, bietet eine reizvolle Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Erholung. Hier gibt es viel zu sehen und zu erleben, von historischen Sehenswürdigkeiten über kulturelle Highlights bis hin zu wunderschönen Grünflächen. Nur ein Steinwurf von dem schönen Gründerzeithaus entfernt ist das Schloss Schönbrunn mit seinem berühmten Tiergarten (der älteste Zoo der Welt) und der Hietzinger Platz mit vielen Cafés, Restaurants und Geschäften. In 10 Autominuten Richtung Norden gelangt man zu den Steinhofgründen; ein herrliches Erholungsgebiet mit weiten Wiesen und Wäldern und einem spektakulären Blick über Wien. Dort befindet sich auch die Otto-Wagner-Kirche - ein beeindruckendes Beispiel für den Wiener Jugendstil. Mit der Straßenbahn erreicht man bequem das Technische Museum, eines der beliebtesten Museen von Wien.

**INFRASTRUKTUR:**

Die Wohnung befindet sich wenige Gehminuten von den nächsten U-Bahn Stationen (Braunschweiggasse & Unter-St.Veit) entfernt. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien bieten schnelle Verbindungen zu anderen Teilen Wiens sowie in den Wienerwald. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) sowie eine Apotheke. Das EKZ Hütteldorf sowie das Auhof Center sind schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe und macht somit die Lage besonders für Familien attraktiv.

**IHR MEHRWERT:**

- Erstbezug nach Sanierung

- perfekte Verkehrsanbindung

- viel Grün am Wienfluss und vor dem eigenen Balkon

- wunderbar für eine Wohngemeinschaft geeignet

**KONDITIONEN**

**Miete: EUR 2.766,91 inklusive Betriebskosten und USt.**

**Unbefristete Hauptmiete**

**PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin**

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter**

**0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap