

## Stylisch wohnen 2 Zimmer mit Wohlfühlfaktor



**Objektnummer: 25166**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cumberlandstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.095,00 €
Kaltmiete (netto)	896,07 €
Kaltmiete	995,45 €
Betriebskosten:	99,38 €
USt.:	99,55 €
Provisionsangabe:	

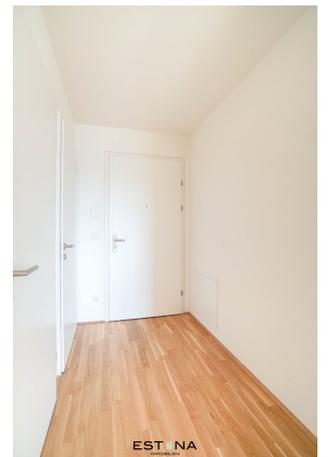
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher



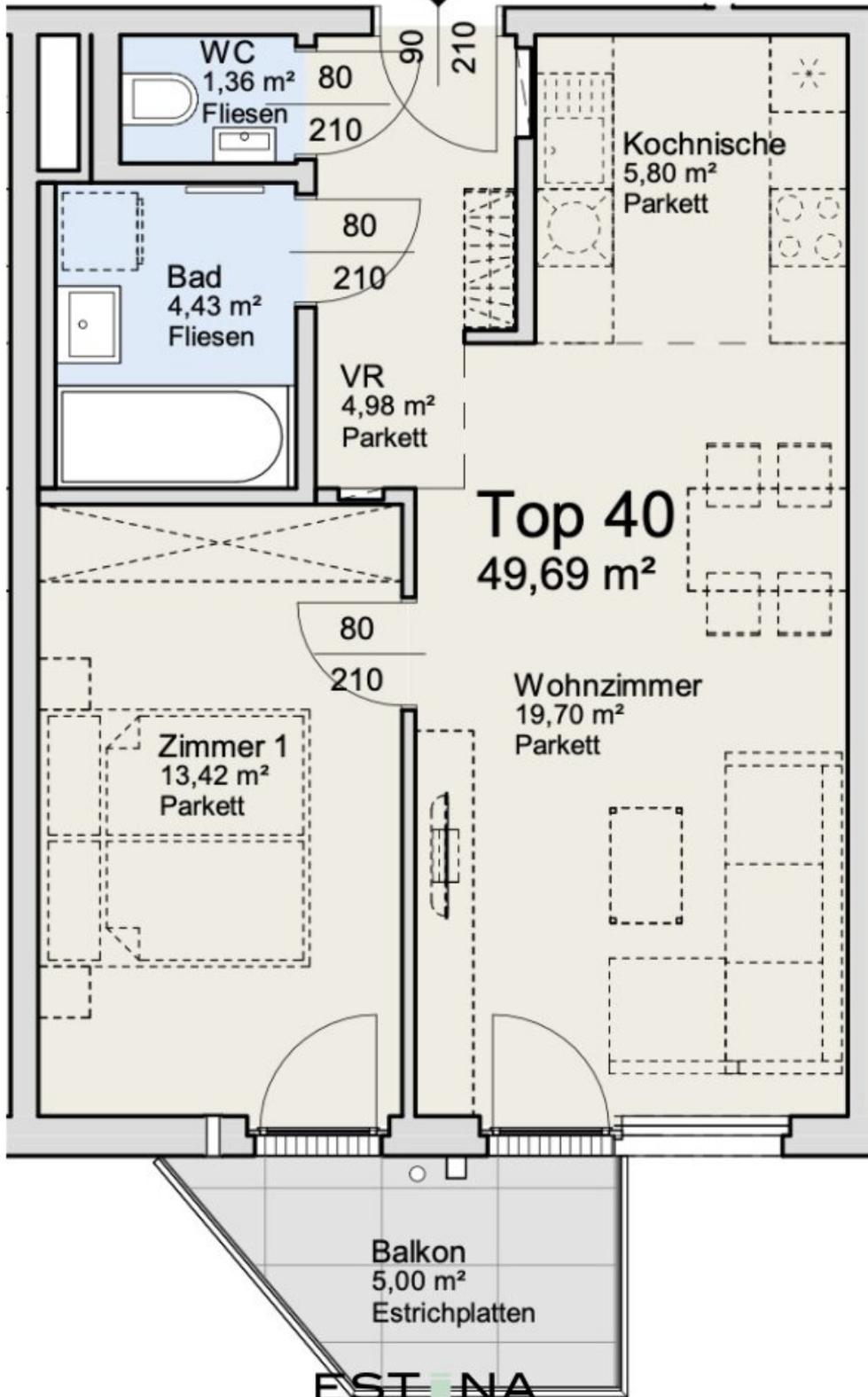






ESTINA  
IMMOBILIEN

# TOP 40



## Objektbeschreibung

Das nahe gelegene **Palais Cumberland** ist Namensgeber des modernen Wohnprojektes "**Alice im Cumberland**" in Penzing. In der großzügigen Anlage befinden sich ansprechende **Mietwohnungen mit offenen Grundrissen** und **Freiflächen**. Der **grüne Innenhof**, um den die einzelnen Bauteile angeordnet sind, ermöglicht ein **kommunikatives Miteinander** und lädt zum Verweilen ein. Als absolutes **Highlight** steht den Bewohnern eine **großzügige Dachterrasse** zur Verfügung, die einen herrlichen **Rundumblick auf Wien** ermöglicht. Sämtliche weitere Annehmlichkeiten einer modernen Anlage wie ein **Fahrradraum**, ein **Kellerabteil**, **Kinderspielplatz im Innenhof** sind selbstverständlich auch vorhanden.

### Highlights:

- preiswertes Wohnen
- ideal gestaltete Grundrisse
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- herrliche Gemeinschaftsterrasse
- Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrischer Sonnenschutz

Zur **Vermietung** gelangt eine freundliche **Zweizimmerwohnung** mit **perfekter Raumaufteilung** und **Balkon** in Penzing. Die Wohnung befindet sich im **6. Liftstock** eines modernen Neubaus und ist ideal für Familien geeignet.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- offene und großzügige Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

### **Lage und Infrastruktur:**

Diese **Wohnungen** liegen in **Alt-Penzing** im **14. Wiener Gemeindebezirk** und sind perfekt an die **öffentliche Infrastruktur** angebunden. In nur **ca. 10 Gehminuten** erreicht man die U-Bahnstation **U4 Hietzing** und die dort verkehrenden Straßenbahnen. Der **Bahnhof Wien Penzing** mit regionalen Zügen und Schnellbahnanschlüssen liegt quasi vor der Haustür. Stadteinwärts ist man mit den **Linie 51A** perfekt angebunden. Stadtauswärts gelangt man mit dem Auto in wenigen Minuten zur **Westausfahrt** Richtung Autobahn.

**Beste Infrastruktur** garantieren **nahegelegene Supermärkte, kleine Geschäftslokale und Gastronomiebetriebe** entlang der Linzer Straße und der Hütteldorfer Straße. Diverse **Schulen** und **Arztpraxen** befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der **nahegelegene Wienerwald** mit dem **Lainzer Tiergarten**, das **Hütteldorfer Bad** sowie der nur wenige U-Bahnstationen entfernte **Schönbrunner Tiergarten** bieten zahlreiche **Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Jung und Alt**.

### **Kosten:**

Miete: € 1.095,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 3.285,00

Ein Stellplatz ab € 135,- inkl. USt kann angemietet werden.

### **Kontakt:**

Wenn Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

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