



# Mit Terrasse in den Park!

Objektnr. 2104/2308, Wien 14., Penzing

Bäder: 1 

Status: **Verfügbar**

Fläche: **73,92 m<sup>2</sup>**

Objektnr.: **2104/2308**

Mietpreis: **925 EUR**

## Mit Terrasse in den Park!

In einer gesicherten und sehr schönen Grünanlage wurde Ende der 80-er Jahre eine kleine Wohnhausanlage mit zwei Häusern in herrlicher Ruhelage errichtet. Diese 2-Zimmer-Mietwohnung befindet sich im zweiten Gebäude mit Terrasse und Gartenbenutzung.

Über das Vorzimmer und den Gang gelangt man in alle getrennt begehbaren Räumlichkeiten. Sowohl dem Wohnzimmer als auch dem zweiten Zimmer ist eine Terrasse mit Grünbereich vorgelagert. Die Küche ist voll eingerichtet, mit Fenster ebenfalls Richtung Grünanlage, das Bad mit Wanne und Waschtisch sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein wunderbarer Ort um Ruhe und Entspannung zu finden.

Im Nachbarhaus gibt es die Möglichkeit einen Garagenplatz anzumieten.

### Aufteilung:

- Vorraum und Gang
- Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse und Grünbereich
- Zimmer mit Terrassenausgang
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch
- Abstellraum mit Therme
- separate Toilette
- Kellerabteil

Das Hütteldorfer Bad, der Dehnepark sowie die Paradies-Gründe in der nahen Umgebung ermöglichen eine vielfältige Freizeitgestaltung.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Hervorzuheben ist die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die Endstation der Straßenbahnlinie 49 quasi vor

der Haustüre und die U4-Station Hütteldorf sowie die Schnellbahn S 45 befindet sich wenige Gehminuten entfernt.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung.

**Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.**

**Die Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH ist als Doppelmakler tätig.**

### **2-room apartment with garden in wonderful and quiet green area!**

At the end of the 80ies a small apartment complex, including two houses, was built in a secured and very beautiful green area. This 2-room apartment located in the second house and offering a terrace and garden, is for rent. Entering the hall way and the aisle all rooms are accessible separately. Both, the living room and the second room have accesses to a terrace with green areas. The kitchen is fully equipped with windows facing the green space and the bathroom comes with bathtub and washstand. It is a wonderful place to relax. The second house offers a parking place for rent.

#### **Room layout:**

- hall room and aisle
- kitchen
- living room with access to the terrace and green area
- room with access to the terrace
- bathroom with bathtub and washstand
- storeroom with boiler
- separate lavatory

The Hütteldorfer Bad, Dehnepark and Paradies-Gründe are in close proximity and offer numerous leisure activities.

#### **Public Transportation:**

To be pointed out is the excellent connection the public transport system with the tram line 49 just outside the door and the underground U4 Hütteldorf and S 45 in walking distance.

For further information, please contact our office.

**We would like to point out that there is an economic close relationship between Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH and the client. It is hereby disclosed that Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH are acting as dual agent.**

## **Factsheet**

<b>Energieausweis</b>	liegt vor
<b>HWB</b>	115
<b>HWB-Klasse</b>	D
<b>Zimmeranzahl</b>	2
<b>Mietdauer max.</b>	120 Monate
<b>Heizung</b>	Gasetagenheizung
<b>Summe BK exkl. USt.</b>	199.59 EUR
<b>Summe BK inkl. USt.</b>	219.55 EUR
<b>Miete netto</b>	641.32 EUR
<b>Gesamtbelastung</b>	925 EUR

<b>Kaution</b>	2.800,--
----------------	----------

<b>Provision</b>	1.681,82 plus 20.0% USt.
------------------	--------------------------



**Christina Radel**

Immobilienmakler

 Tel: +43 676 / 845 343 103

 E-Mail: [christina.radel@wpb-makler.com](mailto:christina.radel@wpb-makler.com)