

**Absolut ruhige 2 Zimmer Wohnung in genialer Lage |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23659

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Nutzfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	1.599,50 €
Kaltmiete (netto)	1.226,00 €
Kaltmiete	1.426,91 €
Betriebskosten:	199,85 €
USt.:	172,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum beliebten Rochusmarkt befindet sich diese stilvolle, hochwertig ausgestattete Wohnung in absoluter Toplage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur, Nahversorgung und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit moderner EWE-Einbauküche, edler Granitarbeitsplatte und sämtlichen Geräten – perfekt für Genießer:innen und Hobbyköch:innen.

Die beiden Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bieten durch ihre Größe (ca. 26,97 m² und 27,66 m²) viel Platz zur individuellen Gestaltung. Innenplissees an allen Fenstern sorgen für angenehmen Sichtschutz und Lichtsteuerung.

Das großzügige Badezimmer bietet neben einer eleganten Badewanne auch eine moderne, ebenerdige Dusche mit Echtglasabtrennung sowie maßgefertigte Badmöbel samt Spiegelschrank. Das separate WC ist ebenfalls hochwertig verfliest und praktisch über den Vorraum erreichbar.

Einbauschränke im Eingangsbereich bieten zusätzlichen Stauraum. In allen Räumen sind neue, moderne Beleuchtungskörper installiert, welche das stilvolle Ambiente unterstreichen. Die neue Sicherheitstür sorgt für ein gutes Gefühl in den eigenen vier Wänden. Beheizt wird die Wohnung mittels effizienter Gasetagenheizung.

Ausstattungs Highlights

- Moderne EWE-Küche mit Granit-Arbeitsplatte
- Maßgefertigte Badmöbel & Spiegelschrank
- Große Dusche mit Echtglaswand & separate Badewanne
- Hochwertiger Parkett- & Fliesenboden
- Neue Sicherheitseingangstür
- Innenplissees bei allen Fenstern
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Vorraum

- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

Grundrissübersicht

- Küche: 8,17 m²
- Bad: 5,94 m²
- WC: 1,00 m²
- Vorraum: 15,26 m²
- Zimmer 1: 26,97 m²
- Zimmer 2: 27,66 m²

Fazit

Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Lagen Wiens – ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung. Bezug ab Juli.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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](#)

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

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap