

**gemütliche 2-Zimmer Wohnung in 1130 Wien | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23678

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	787,41 €
Kaltmiete	935,22 €
Betriebskosten:	113,72 €
USt.:	14,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 1

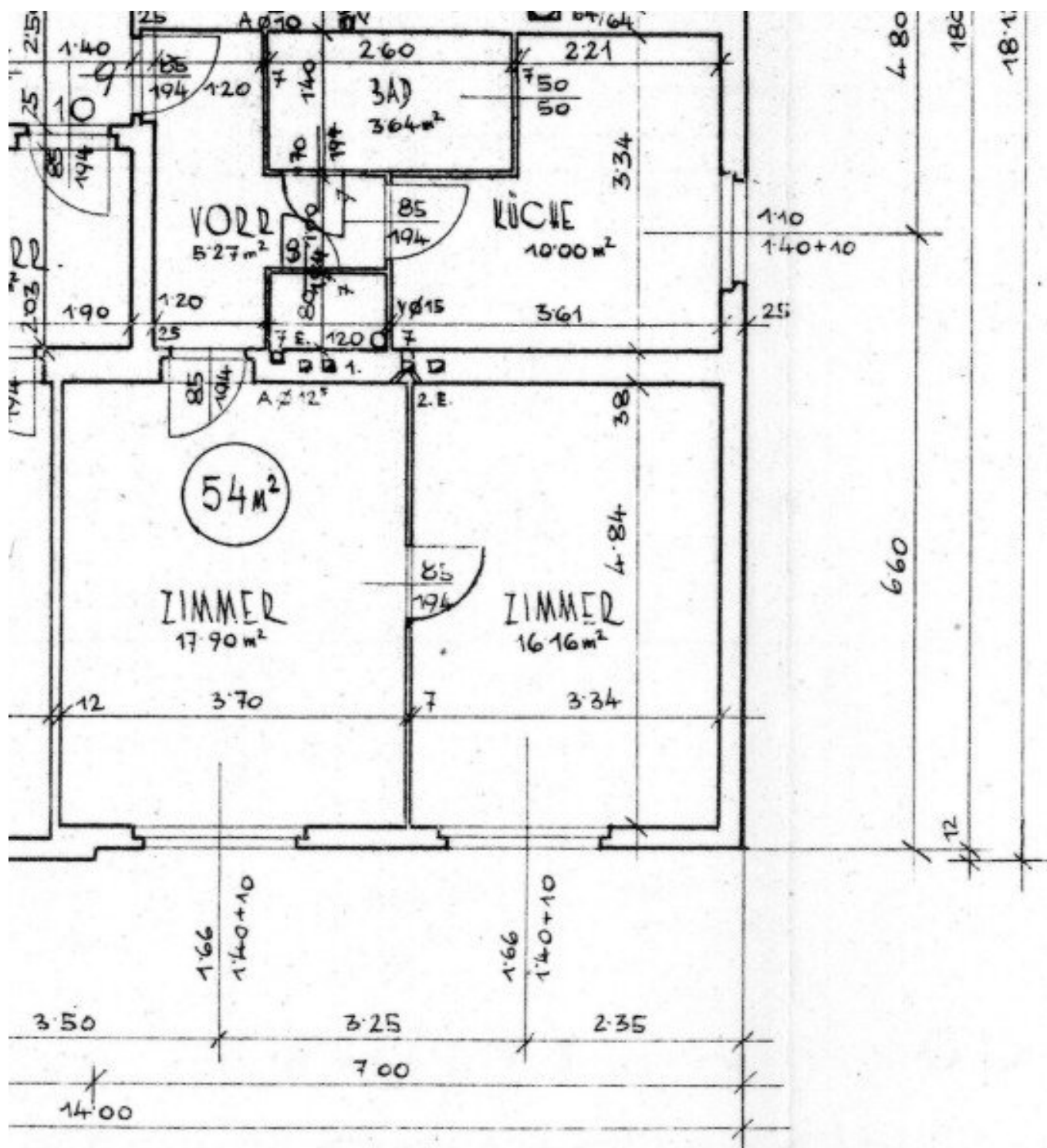
H +43 699 1

Gerne stehen
Verfügung.





ZELLMANN
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objektdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 54 m²
- **Zimmer:** 2 Schlafzimmer + separate Küche
- **Badezimmer:** mit Badewanne
- **Fenster:** moderne Fenster mit Innenjalousien
- **Heizung:** Umstellung auf modernes Heizsystem in Vorbereitung

Beschreibung:

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche bietet ein attraktives Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Sie befindet sich in der begehrten Anton Langer-Gasse im 13. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre absolute Ruhelage sowie den herrlichen Blick ins Grüne, der für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt.

Vor Kurzem wurde die Wohnung frisch ausgemalt und in den Wohnräumen hochwertiger Parkettboden verlegt, was eine warme und zeitlose Atmosphäre schafft. Darüber hinaus wird die Heizungsanlage aktuell auf ein modernes, energieeffizientes System umgestellt – ein zusätzlicher Vorteil für zukunftsorientiertes Wohnen.

Der funktional gestaltete Grundriss bietet einen großzügigen Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Die separate Küche überzeugt mit einem eigenen Fenster, das nicht nur für viel Tageslicht, sondern auch für eine angenehme Belüftung sorgt. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden. Um den künftigen Käufern größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten, beteiligt sich der Eigentümer mit 50 % an den Anschaffungskosten einer neuen Küche – ein außergewöhnliches und sehr attraktives Angebot.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet genügend Platz für Ihre individuellen Ausstattungswünsche. Die beiden lichtdurchfluteten Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohn- und Schlafzimmer oder als Wohnraum mit Home-Office-Bereich.

Moderne Fenster mit Innenjalousien gewährleisten angenehme Lichtverhältnisse, Sichtschutz und ein angenehmes Raumklima. Die ruhige Lage mit Blick ins Grüne macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Lage & Umgebung:

Die Anton Langer-Gasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 13. Bezirks. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Schlosspark Schönbrunn, eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens, ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Krankenhaus Hietzing liegt nahebei.

Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter mehrere Buslinien und die Straßenbahnlinie 60, ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während Sie gleichzeitig die Vorteile einer ruhigen, grünen Wohnlage genießen.

Kontaktaufnahme:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen zeitnah alle weiteren Unterlagen zu und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap