

**Privates Wohngefühl auf höchstem Niveau –
Gartenwohnung mit allem, was das Herz begehrt |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23677

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	150,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.708,09 €
Kaltmiete	1.909,09 €
Betriebskosten:	201,00 €
USt.:	190,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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

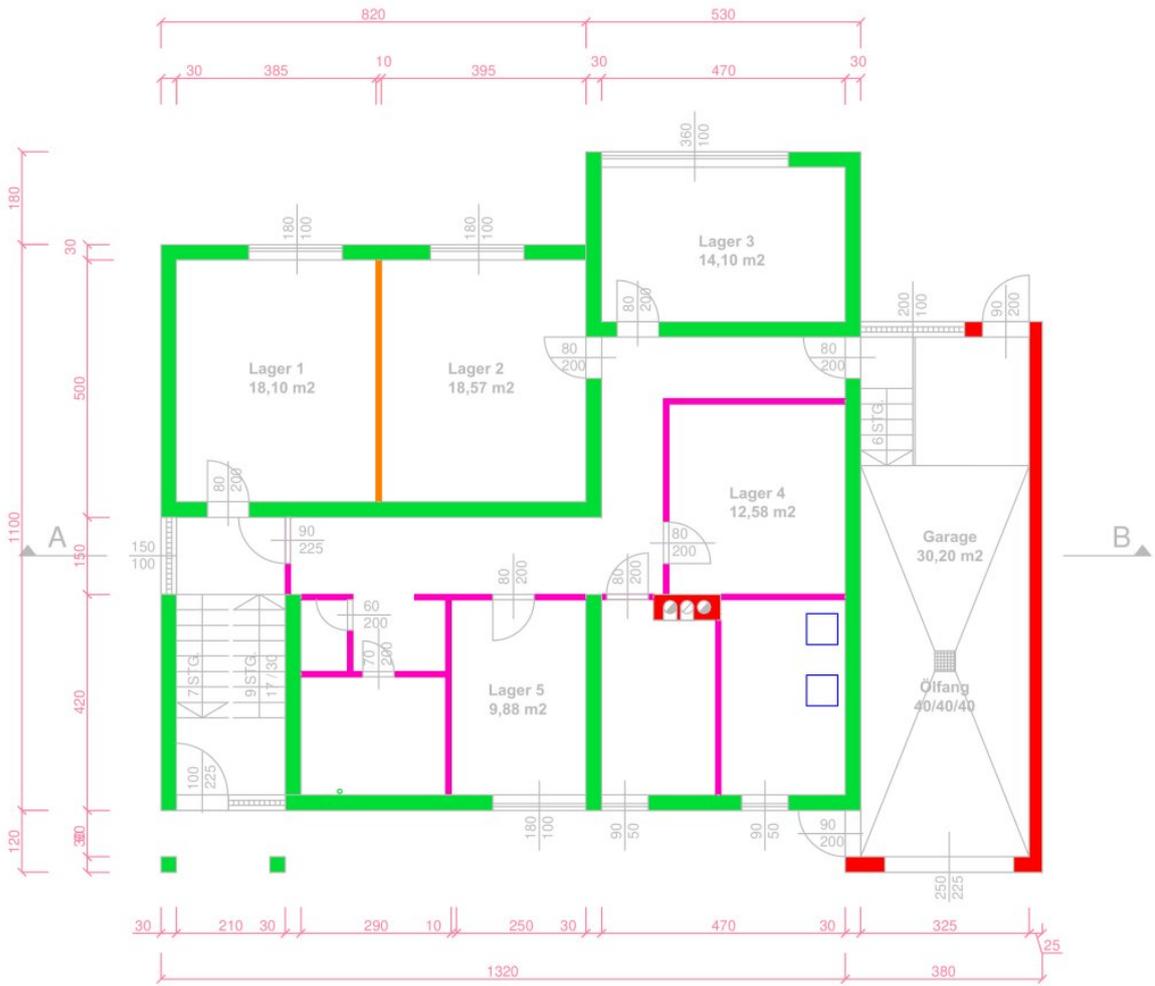




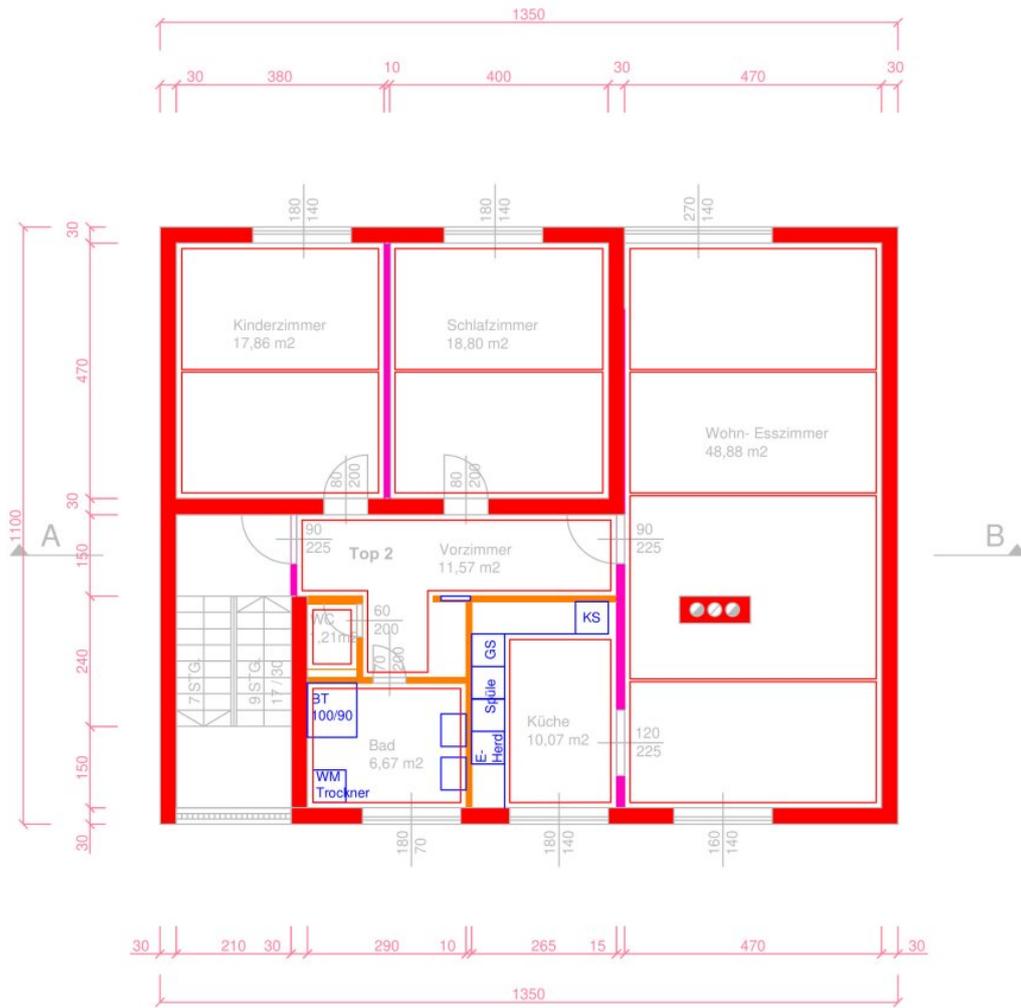








KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Top 2 Gesamtfläche
115,06 m²

Objektbeschreibung

Erstbezug im Dachgeschoss mit Blick ins Grüne

Diese hochwertig sanierte Wohnung im **Erstbezug** befindet sich im **Dachgeschoss eines charmanten Zweifamilienhauses** – ideal für alle, die **Privatsphäre und Ruhe** schätzen. Die großzügige Gesamtfläche von **115,70 m²** verteilt sich auf:

- ein lichtdurchflutetes **Wohn- und Esszimmer** (48,88 m²)
- eine separate **Küche** (9,50 m²)
- ein **Schlafzimmer** (18,80 m²)
- ein **Kinderzimmer** (17,86 m²)
- ein **modernes Bad** (6,67 m²)
- separates **WC** (1,21 m²)
- und ein **einladendes Vorzimmer** (11,57 m²)

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **großzügige, zur alleinigen Nutzung zugeordnete Garten im Erdgeschoss**, der **exklusiv mitvermietet wird**. Dieser bietet viel Platz für Erholung, Spiel oder Gartenarbeit – und das, obwohl sich die Wohnung selbst im Dachgeschoss befindet. Die seltene Kombination aus **oberer Wohnlage und eigenem Gartenbereich** schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Die Ausstattung ist **modern, hochwertig und mit viel Liebe zum Detail** gewählt.

Beheizt wird die Wohnung über ein **neues, energieeffizientes Luftwärmepumpensystem**, das zusätzlich eine **Kühlfunktion für heiße Sommertage** bietet – ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem.

Optional besteht die Möglichkeit, **auch die Erdgeschosswohnung mit identischem Grundriss** anzumieten – ideal für größere Familien, Wohnen & Arbeiten oder als Gästebereich. Zusätzlich stehen **Lagerräume in verschiedenen Größen** zur Verfügung, die bei Bedarf angemietet werden können. **Eine Garage kann ebenfalls um € 110,00 pro Monat dazu gemietet werden** – ideal für bequemes und sicheres Parken direkt am Haus.

Lage & Umgebung

- Ruhige Wohnstraße mit viel Grün, geprägt von Einfamilienhäusern
- Sehr gute Anbindung: **U6, Autobahn, Buslinien**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe
-

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

WICHTIG:

Da E-Mails leider manchmal in SPAM- oder WERBE-Ordern 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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap