

**moderne 2-Zimmer Wohnung bei den Maurer Weingärten
mit Pool | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23994

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heudörfelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	1.123,54 €
Kaltmiete (netto)	889,88 €
Kaltmiete	1.041,83 €
Betriebskosten:	104,83 €
Heizkosten:	58,17 €
USt.:	23,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

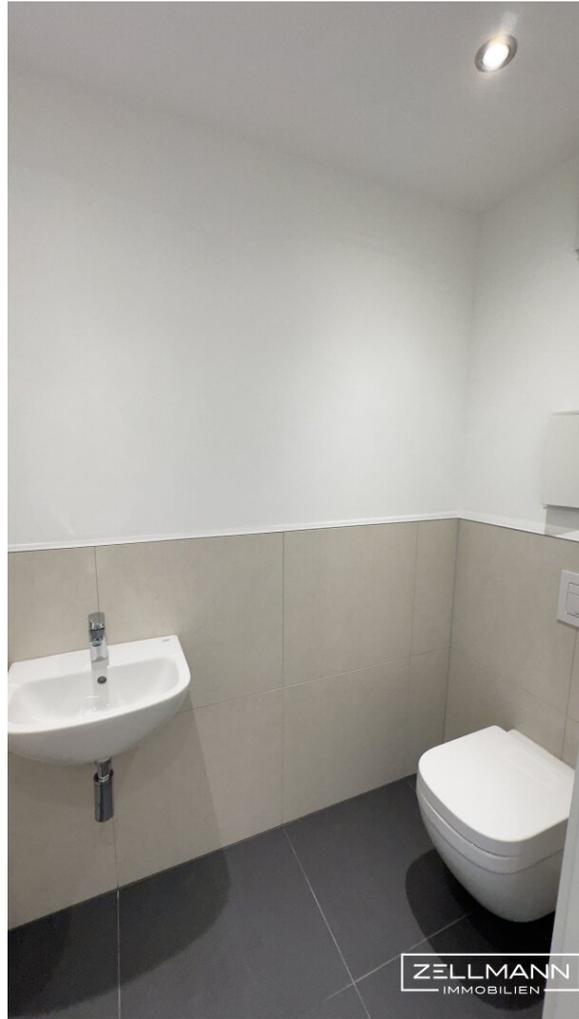
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann









HEUDÖRFELGASSE 28 - 1.OG

Wohnfläche
46,43 m²
Balkon 5,16 m²
Lager 1,32 m²
Stellplatz Option

frei ab
Frühjahr 2023

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühl-Oase!

Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss bietet modernes Wohnen in absoluter Ruhelage. Genießen Sie die Nähe zu den idyllischen **Maurer Weingärten** und profitieren Sie gleichzeitig von einer perfekten Infrastruktur und einem besonderen Extra: **Pool und Wellnessbereich zur Mitbenutzung**.

? Eckdaten der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 46,4 m²
- **Loggia:** ca. 5,2 m²
- **Kellerabteil:** ca. 1,3 m²
- **Zimmer:** 2 (Wohnküche + Schlafzimmer)
- **Etage:** 1. Obergeschoss, Stiege 2
- **Raumhöhe:** 2,60 m
- **Beziehbar:** sofort
- **Tiefgarage:** optional anmietbar, bereits für eine **Wallbox vorbereitet**

? Raumaufteilung

- **Vorraum mit Abstellraum** (praktisch für Waschmaschine/Trockner)
- **WC separat** mit Fliesenboden
- **Badezimmer** mit moderner Dusche und hochwertiger Ausstattung
- **Wohnküche** (ca. 27,3 m²) mit direktem Zugang zur **Loggia**
- **Schlafzimmer** (ca. 11,9 m²) – ruhig gelegen, Parkettboden

? Der Grundriss zeigt eine durchdachte und kompakte Aufteilung.

? Ausstattungshighlights

- Hochwertiger **Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Feinsteinzeug-Fliesen** in Bad & WC
- **Fußbodenheizung** mit individueller Raumsteuerung
- Kunststoff-Alufenster mit **3-fach Verglasung** & außenliegendem Sonnenschutz
- Videosprechanlage & Smart-Home-Vorbereitung (BUS-System)
- Sicherheit: Wohnungseingangstür WK III

???? Besonderheiten der Anlage

- **Gemeinschaftspool (11 x 4 m)** – exklusiv für die Bewohner
- **Wellnessbereich** mit Sauna & Infrarotkabine
- Fahrrad- & Kinderwagenraum
- Paketboxanlage (Vario Cube)
- Tiefgarage mit **E-Ladestation-Vorbereitung (Wallbox möglich)**

? Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Heudörfelgasse 28** am Fuße der Maurer Weingärten – eine der begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens.

Umgebung:

- Ärzte & Apotheken in wenigen Gehminuten
- Supermärkte (Spar, Billa) fußläufig erreichbar
- Restaurants & Heurige in unmittelbarer Nähe
- Schulen & Kindergärten direkt im Umkreis

Öffentliche Anbindung:

- Buslinie 56A (ca. 80 m)
- Straßenbahn Linie 60 (ca. 550 m)
- U-Bahn U6 Alterlaa (ca. 2,1 km)
- S-Bahn Atzgersdorf (ca. 4 km)

? Perfekte Mischung aus Natur, Naherholung und städtischer Anbindung!

? Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Mieterprovision in Höhe von **2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

? Unser Service – Mehr als nur Immobilienvermittlung

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage bis weit über die Schlüsselübergabe hinaus – transparent, persönlich und zuverlässig. Bei uns endet die Betreuung nicht mit der Unterschrift.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <3.250m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap