

sanierte Dachgeschosswohnung in Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 24099

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	715,69 €
Kaltmiete	837,79 €
Betriebskosten:	96,08 €
USt.:	12,21 €
Provisionsangabe:	

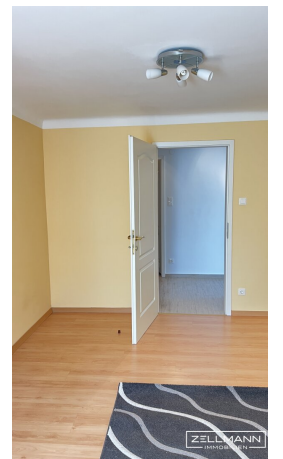
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

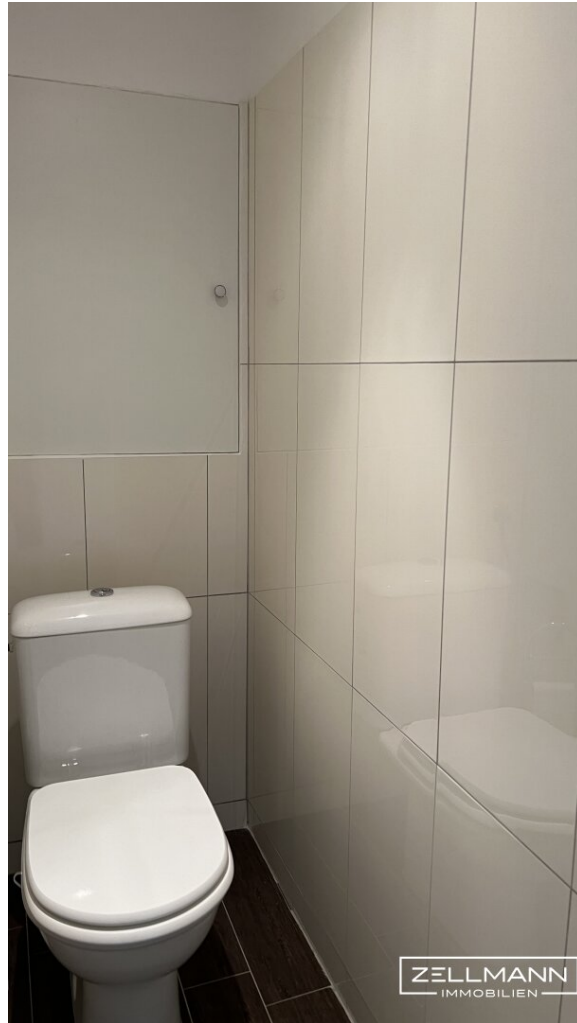


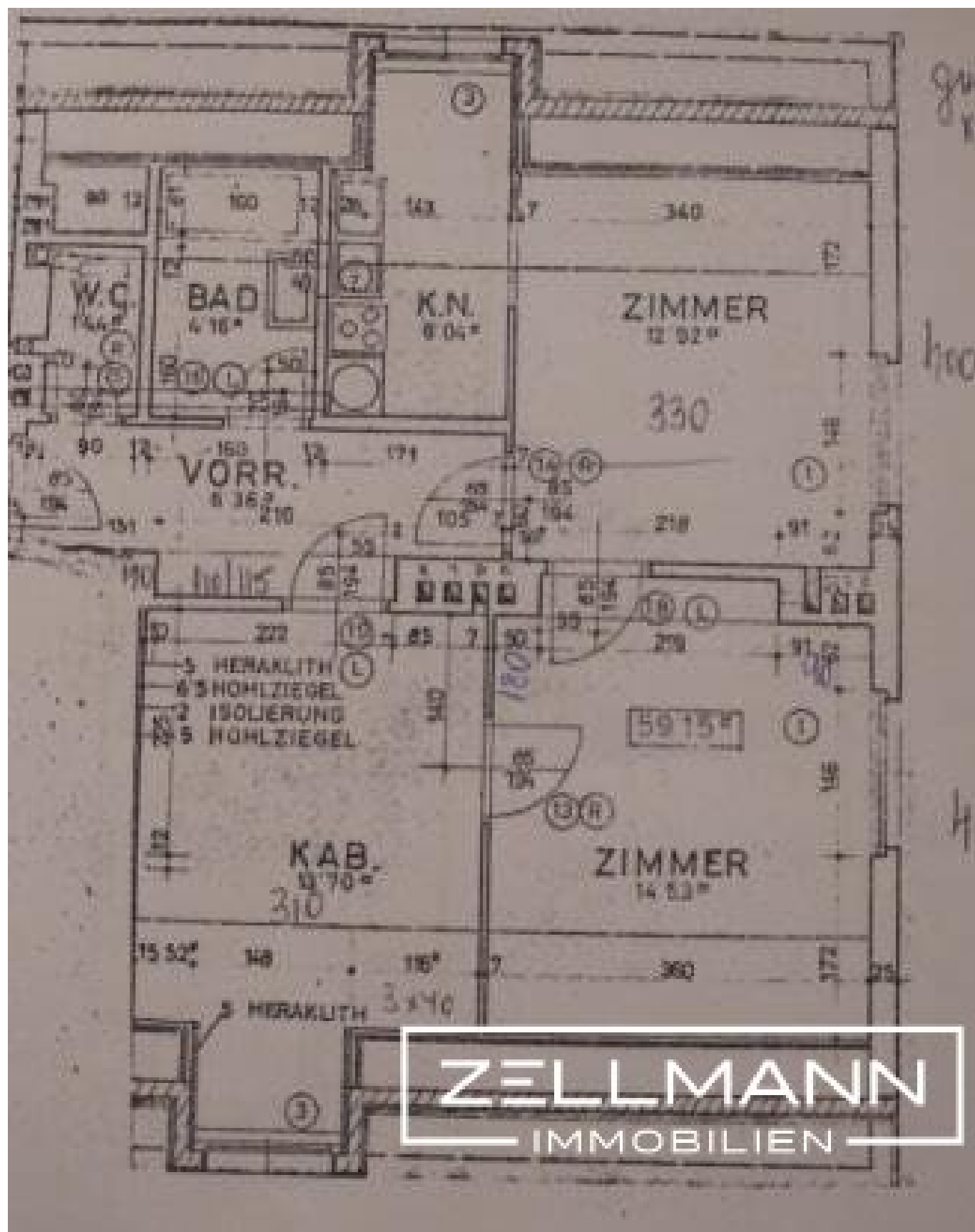
Christian Zellmann

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









Objektbeschreibung

Zentrale 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Wien-Mauer – Erstklassig saniert, ruhig und sonnig

Diese großzügig angelegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage, nur wenige Schritte vom beliebten **Maurer Hauptplatz** entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, charmanter Heurigen-Kultur und naturnaher Lebensqualität.

Lage & Umgebung

Die **Karl-Swed-Gasse** liegt in einer ruhigen Seitengasse im Herzen von Mauer. Sämtliche **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Post, Apotheke** sowie die bekannten **Maurer Heurigen** sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend – mit Bus- und Straßenbahnverbindungen Richtung Atzgersdorf, Liesing und Hietzing erreichen Sie in kurzer Zeit das Stadtzentrum.

Wohnung & Ausstattung

Diese schöne **Dachgeschosswohnung** wurde **kürzlich vollständig saniert** und präsentiert sich in **neuwertigem Zustand**. Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung schaffen ein Wohngefühl, das Stil und Komfort harmonisch verbindet.

Raumaufteilung:

- Geräumiges **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe
- **Moderne Badezimmer** mit Dusche und elegantem Fliesendesign
- **Separate Toilette**
- Großzügiges, lichtdurchflutetes **Wohnzimmer** mit Ausblick
- Ruhiges **Schlafzimmer** mit Blick in den Innenhof
- **Moderne Einbauküche** mit allen Geräten
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Ein gepflegter **Gemeinschaftsgarten** steht den Bewohnern zur Verfügung und lädt in der

warmen Jahreszeit zum Entspannen ein.

Ihr neues Zuhause

Die Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage mit urbaner Nähe und hochwertigem Wohnkomfort legen. Dank der vollständigen Sanierung und der attraktiven Lage in Wien-Mauer ist dieses Objekt eine seltene Gelegenheit.

Kontakt & Besichtigung

Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, senden Sie uns bitte Ihre Anfrage über dieses Webportal.

Wir übermitteln Ihnen umgehend sämtliche Unterlagen und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen **Besichtigungstermin** zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap