

Helle Balkonwohnung in zentraler Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 24135

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

Zahlen, Daten, Fakten

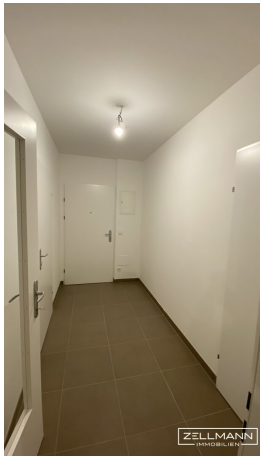
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	920,00 €
Kaltmiete (netto)	722,75 €
Kaltmiete	836,36 €
Betriebskosten:	113,61 €
USt.:	83,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann



TOP 05

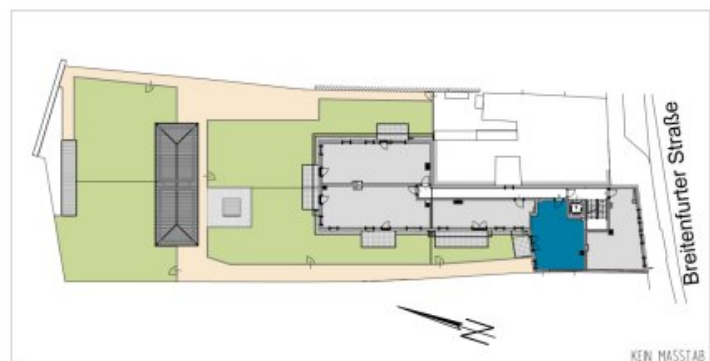
2 Zimmer mit
Balkon mit

51,64m²
5,31m²

1.STOCK 1:100



ÜBERSICHT



Objektbeschreibung

Helle Balkonwohnung in zentraler Ruhelage

Diese stilvolle Wohnung überzeugt mit ihrem **sehr guten Zustand**, einem **durchdachten Grundriss** und einer **Lage, die kaum besser sein könnte**: zentral gelegen an der Breitenfurter Straße – und dennoch angenehm ruhig dank der hofseitigen Ausrichtung.

Highlights

- **Komplette Sanierung 2020** – die Wohnung präsentiert sich im **Top-Zustand**.
- **Zentrale Lage**: Geschäfte, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz dieser Urbanität genießt man im Inneren eine **überraschende Ruhelage**.
- **Hofseitiger Balkon** – ideal, um den Feierabend in Ruhe und ohne Straßenlärm ausklingen zu lassen.
- **Lichtdurchflutete Räume** durch große Fensterflächen.
- **Sehr gute Raumaufteilung**:
 - einladender Vorraum mit Zugang zu **Bad und WC**
 - großzügiges **Wohnzimmer** mit Balkonzugang
 - separate **Küche**
 - zusätzliches **Zimmer**

Ausstattung

- **Lift im Haus** – komfortabler Zugang bis zur Wohnungsebene, barrierefrei und praktisch im Alltag.
- **Hochwertiger Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Zeitlose Fliesen** in Küche, Bad und WC
- **Moderne Sanitärausstattung**

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap