

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Margareten | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 24190

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 189,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Gesamtmiete	999,60 €
Kaltmiete (netto)	607,00 €
Kaltmiete	902,46 €
Betriebskosten:	234,41 €
USt.:	97,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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







Objektbeschreibung

Helle, generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Lift und moderner Ausstattung

Diese ansprechende, **generalsanierte Wohnung** bietet auf ca. **64 m² Nutzfläche** ein komfortables Wohnambiente mit durchdachter Raumaufteilung. Sie befindet sich im **3. Stock** eines **gepflegten Mehrparteienhauses** und ist bequem über einen **Lift** erreichbar.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Badezimmer mit WC
- Wohnküche
- Zwei separat begehbare Zimmer
- Lagerraum im 3. Stock
- Kellerabteil

Der Grundriss (siehe Plan) zeigt die ideale Aufteilung der Räume mit großzügigem Wohn-/Essbereich und klar getrennten Rückzugszonen.

Ausstattung & Highlights

Die Wohnung wurde **komplett generalsaniert** und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung:

- Moderne **Einbauküche** mit **Kühl-Gefrierkombination**, **Geschirrspüler** und **Backrohr**
- **Innenplissees** und **Beleuchtungskörper** in allen Räumen
- **Badezimmermöbel**, **Duschkabine** und **Waschmaschinenanschluss**
- **Gasetagenheizung**
- **Neuwertige Kunststoff-Isolierglasfenster**

- **Sicherheitstür** für zusätzlichen Schutz

Dank der **hellen Räume** und der modernen Ausstattung bietet diese Wohnung ein behagliches Wohngefühl – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Zusätzliche Informationen

- Nutzfläche: ca. 64 m²
- Stockwerk: 3. OG (mit Lift)
- Kellerabteil vorhanden
- Lagerraum im selben Stockwerk

Zusätzliche Hinweise

Bitte beachten Sie, dass in diesem Objekt **keine Hunde oder Katzen erlaubt** sind. Die Vermietung bevorzugt Berufstätige und keine Studenten - vielen Dank für Ihr Verständnis!

Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap