

**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





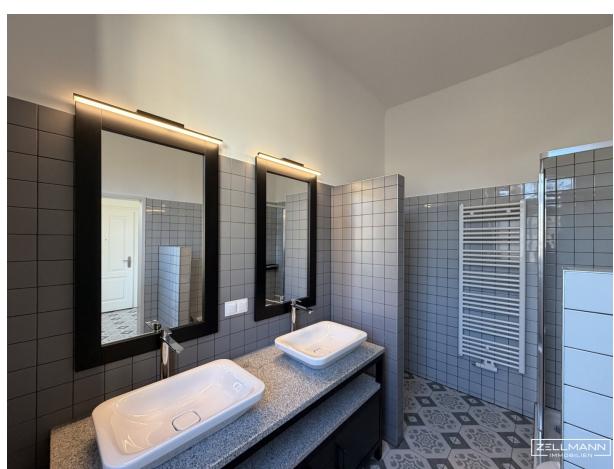
ZELLMANN
IMMOBILIEN



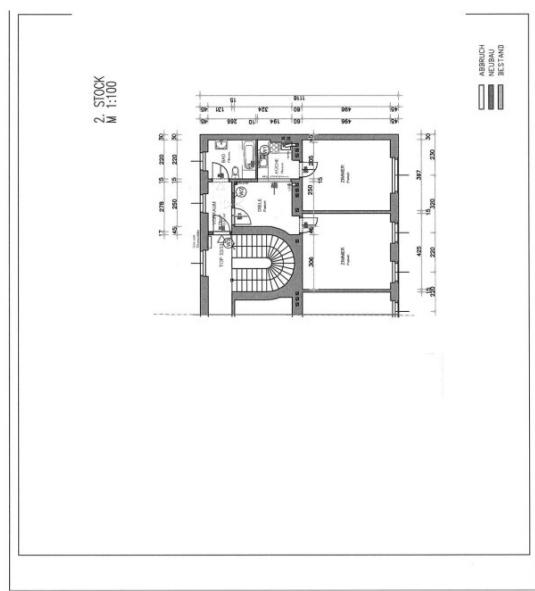
ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



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 begehbarer 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 Doppelmaßlers – 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