

**Sonnig. Modern. Ruhig. – 2 Zimmer Wohnung mit Loggia |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24331**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	792,82 €
<b>Kaltmiete</b>	935,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,20 €
<b>USt.:</b>	14,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



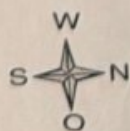
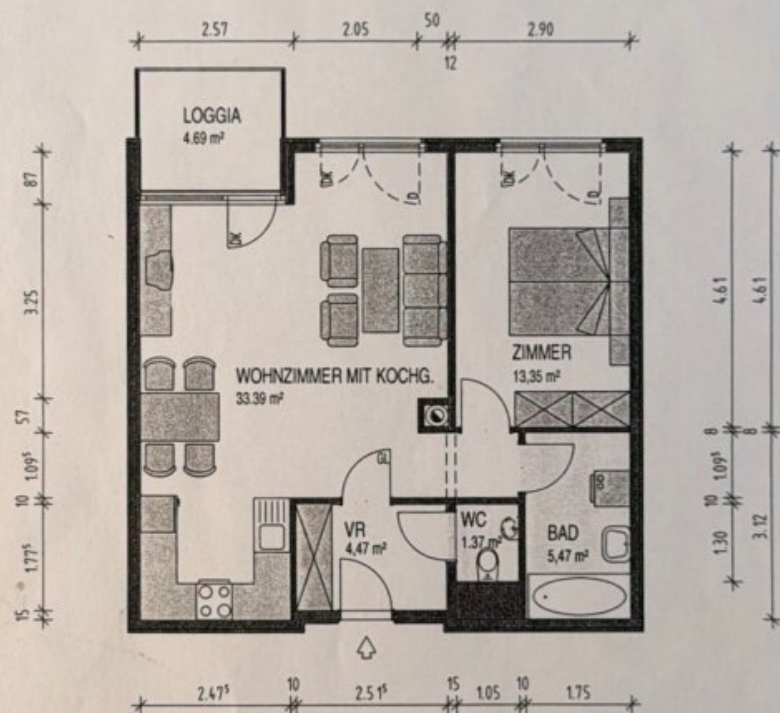
**Nicole Zellmann**

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









Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in absoluter Ruhelage

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Alle Räume sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten somit absolute Ruhe – ideal zum Wohlfühlen und Entspannen.

### Raumaufteilung

- **Geräumiges Vorzimmer** mit ausreichend Platz für Garderobe und Zugang zu allen Räumen
- **Separate Toilette**
- **Großzügiges Wohn- und Esszimmer** mit offener, moderner Küche – ausgestattet mit **hochwertigen Geräten** und viel Stauraum
- **Schlafzimmer** in praktischer Größe
- **Badezimmer** mit **Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss**
- **Loggia (ca. 4,7 m²)** – perfekt für gemütliche Stunden im Freien

Die Wohnung bietet auf rund **57 m² Wohnfläche** ein modernes und gleichzeitig gemütliches Zuhause.

### Ausstattung & Highlights

- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Große Fensterflächen für optimalen Lichteinfall
- Ruhige Innenhoflage
- Hausgemeinschaftsraum und **Waschküche** im Gebäude

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in **ruhiger, zentraler Lage** mit

hervorragender Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

---

## **Zusatzoption**

Ein **Garagenstellplatz im Haus** kann – je nach Verfügbarkeit – **optional angemietet** werden.

---

## **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](#)

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap