

**Großzügige Wohnung in Toplage DOMMAYERGASSE –  
inkl. Balkon mit Grünblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**ZELLMANN  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 25298**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dommayergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.770,00 €
Kaltmiete (netto)	1.428,84 €
Kaltmiete	1.739,78 €
Betriebskosten:	263,70 €
USt.:	30,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







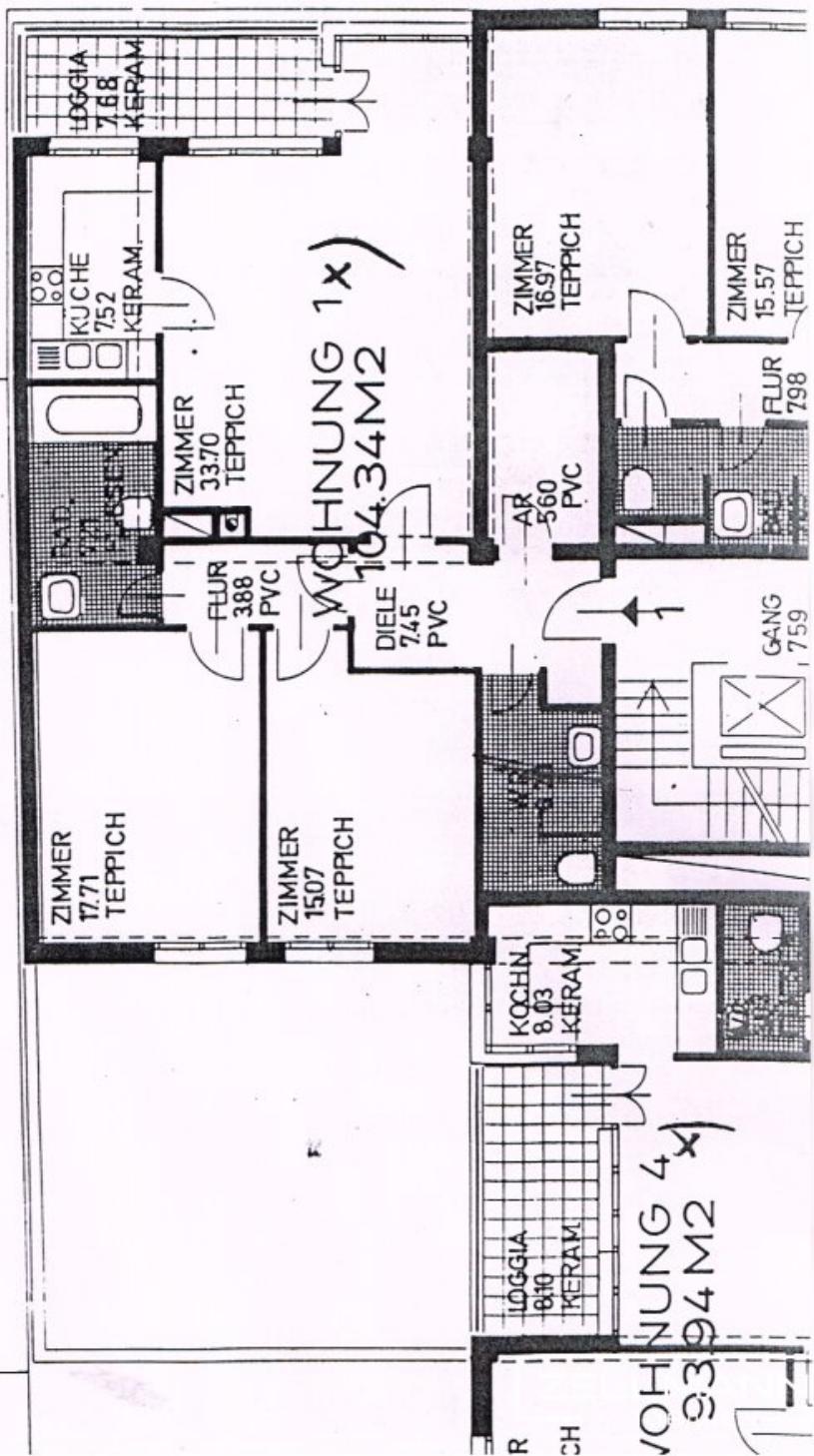




ZELLMANN  
IMMOBILIEN



SE



# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt diese charmante, großzügige Wohnung in absoluter Hietzinger Bestlage** – eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit herrlichem Grünblick, der eine **absolute Ruhelage** bietet – eine wahre Besonderheit im beliebten 13. Bezirk. Der Wohn- und Essbereich sowie der Balkon sind in Richtung einer **ruhigen Sackgasse** ausgerichtet und schenken ein einzigartig entspanntes Wohngefühl.

## Aufteilung & Highlights

- einladendes, großzügliches Vorzimmer
- zwei Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Badewanne, beide mit WC
- separate Gästetoilette
- großer Abstellraum, ideal auch als Homeoffice nutzbar
- **zwei ruhige Schlafzimmer mit Blick auf ein begrüntes Dach**
- offene Küche mit sehr großem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zum Balkon mit Grünblick
- Klimaanlage
- Sicherheitstüre und Sicherheitsschloss
- Garagenplatz optional um € 180 / Monat anmietbar
- Warmwasser- und Heizkostenakonto: € 140 / Monat

## Ausstattung – ergänzende Informationen

(ohne zu sehr in den Vordergrund gestellt zu werden, aber als klare Qualitätsmerkmale)

- gesamte Elektrik **2021 erneuert**, positiver Elektrobefund vorhanden
- alle Böden **2021 neu verlegt** (Vinyl)

- Einbauküche
- Einbaumöbel in den Badezimmern
- Personenaufzug

## Lage – Hietzing von seiner schönsten Seite

Die Wohnung befindet sich in einer **sensationellen, äußerst begehrten Hietzinger Lage**, nur wenige Schritte vom traditionsreichen **Café Dommayer** und der **U4-Station Hietzing** entfernt. Auch das **Schloss Schönbrunn** samt Parkanlage ist in nur **850 m** erreichbar – ein absoluter Premiumvorteil dieser Wohnlage.

Die Umgebung bietet eine exklusive Mischung aus urbanem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- zahlreiche Boutiquen und Geschäfte
- **Supermärkte in kurzer Gehentfernung**
- renommierte Restaurants, Bars und charmante Cafés
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:
  - U4 Hietzing
  - Straßenbahnenlinien 10, 52 und 60

## Entfernungen im Überblick

- Einkaufszentrum: **350 m**
- Kindergarten: **350 m**
- Volksschule: **400 m**
- Gymnasien: **850 m**
- Schönbrunn (Hietzinger Tor): **850 m**

Diese Toplage verbindet stilvolles Wohnen, perfekte Infrastruktur und angenehme Ruhe – das ideale Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

## **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 im SPAM- oder WERBE-Ordner landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende! Bitte teilen Sie uns auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés informieren 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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap