

**Tolle 3 Zimmer Wohnung | inkl. Heizkosten | 5. Liftstock |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25317**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Gesamtmieta	1.182,15 €
Kaltmiete (netto)	937,50 €
Kaltmiete	1.086,09 €
Betriebskosten:	103,17 €
Heizkosten:	67,67 €
USt.:	28,39 €
Provisionsangabe:	

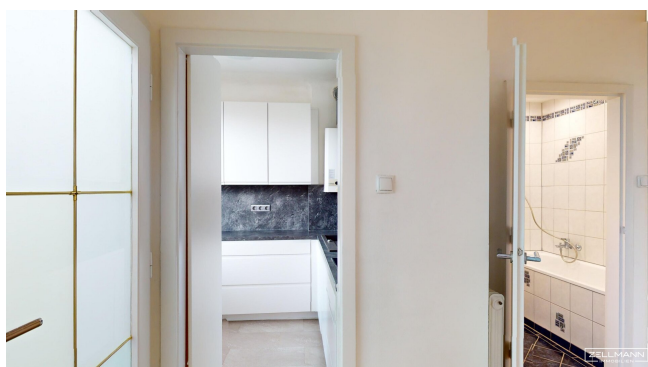
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



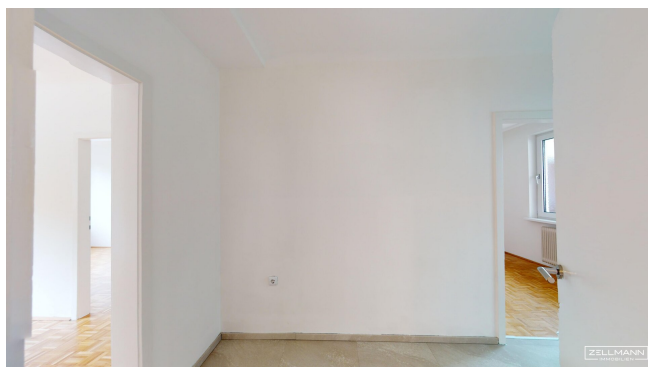
**Mag. Martin Verhunc**

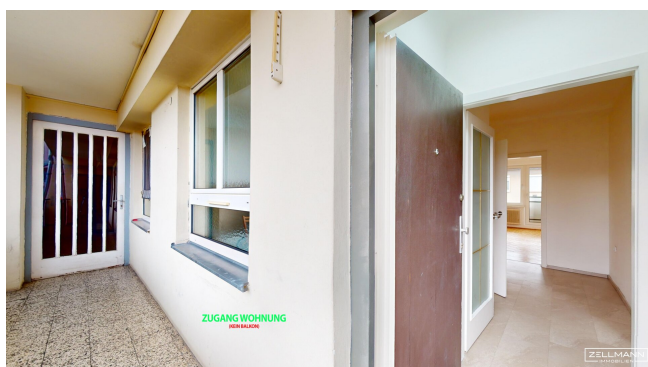














# KONTAKT



**Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!**



**Vertrauen. Service. Qualität.** ZELLMANN  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Ruhige 3-Zimmer-Wohnung im Innenhof | 5. Liftstock

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung liegt ruhig im Innenhof eines Mehrfamilienhauses und befindet sich im 5. Stock mit Lift. Der durchdachte Grundriss bietet ein großzügiges Vorzimmer mit getrennt begehbaren Zimmern, ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie eine voll ausgestattete, gemütliche Küche. Ein weiteres Zimmer ist über das Wohnzimmer erreichbar. Parkettböden in den Wohnräumen sowie moderne Fliesenoptik in Vorzimmer und Küche sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Die **neuwertige Einbauküche (2022)** rundet das Angebot perfekt ab.

Optional steht ein **Garagenplatz um € 110,-** zur Verfügung.

## Highlights & Ausstattung

- neuwertige Einbauküche (2022) inkl. Geschirrspüler & E-Geräte
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Zentralheizung
- eigenes Kellerabteil
- Lift, Fahrradraum & Waschküche
- optionaler Garagenplatz
- Hausratversicherung bereits in der Miete inkludiert

## Lage

Top angebunden und dennoch ruhig: Nähe **Martin-Luther-King-Park**, Straßenbahnlinien **1 & 6** fußläufig, **U-Bahn und Schnellbahn am Matzleinsdorfer Platz**. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, schnelle Anbindung an Innenstadt und Autobahn.

**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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap