

**Erstbezug Nahe der U6 - Ideal für Singles oder Paare |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22766

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,51 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,71
Gesamtmiete	925,00 €
Kaltmiete (netto)	733,94 €
Kaltmiete	840,91 €
Betriebskosten:	106,97 €
USt.:	84,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann







ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



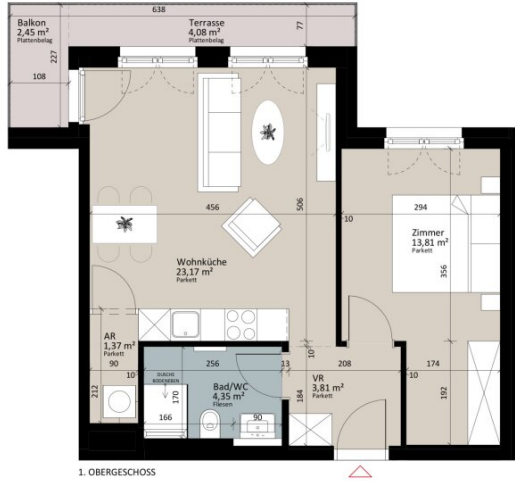




Rustler Immobilienreuehand GmbH
Mariahilferstraße 196, 1150 Wien
Tel.: +43 (1) 894 97 49
E.: office@makler.rustler.eu

1. Obergeschoss

VR	3,81 m ²
Zimmer	13,81 m ²
Bad/WC	4,35 m ²
Wohnküche	23,17 m ²
AR	1,37 m ²
Summe	46,51 m²
Balkon	2,45 m ²
Terrasse	4,08 m ²
Summe	6,53 m²



1. OBERGESCHOSS

LAGEPLAN



LAGEPLAN

PLANVERFASSTER

RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Rustler Baumanagement GmbH

STAND: 10. 2024

BEARBEITER: P.V



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN | FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. ERSATZPFLANZUNGEN (IM PLAN MIT "E" GEKENNZEICHNET) WERDEN HERGESTELLT UND DÜRFEN NICHT ENTFERNT WERDEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, UND NICHT GEKENNZEICHNETE BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 47 m² eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Ambiente. Die Wohnung ist ein Erstbezug und Teil eines hochwertigen Neubaus. Sie ist ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gleichzeitig stilvolle Mietwohnung suchen.

Die Wohnung zeichnet sich durch helle Räume, einen offenen Wohn- und Essbereich sowie eine hochwertige, offene Küche aus (Lieferung KW3). Die Küche verfügt über einen raffinierten begehbaren Schrank, der zu einem praktischen Abstellraum führt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Ein großer Balkon mit Blick in einen absolut ruhigen Innenhof sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

Ausstattung:

- **Bodenbeläge:** Parkettboden in den Wohnräumen und hochwertige Fliesen in Küche und Bad.
- **Küche:** Hochwertige EWE Küche inkl. Elektrogeräten (Backofen, Herd, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination) und begehbarem Schrank mit Zugang zu einem Abstellraum.
- **Badezimmer:** Modernes Bad mit Walk-In-Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und Toilette sowie einem Handtuchwärmer.
- **Heizung:** Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage, die für sehr geringe Heizkosten sorgt.
- **Fenster:** Mehrfach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien.
- **Sonstiges:** Balkon mit Blick in einen ruhigen Innenhof sowie ein zugehöriger Kellerraum.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und zentralen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und auch die Autobahn ist in kurzer Zeit zu erreichen.

Besonderheiten:

- Helle und freundliche Räume
- Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof
- Hochwertige Einbauküche (Lieferung in KW 3) mit begehbarem Schrank und Abstellraum
- Sehr geringe Heizkosten durch Luftwärmepumpe und Photovoltaik
- Gepflegtes Wohnumfeld
- Ideal für langfristige Mieter

Sonstiges:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

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.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap