

## Lichtdurchflutete und absolut ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23066**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	872,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,40 €
<b>USt.:</b>	109,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im **exklusiven 19. Bezirk von Wien!** Diese helle, stilvolle Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern befindet sich dank einer umfassenden Sanierung im Jahr 2016 in einem **perfekten Zustand**. Genießen Sie das Zusammenspiel aus hochwertiger Ausstattung, ruhiger Lage und einem traumhaften Grünblick.

### Attraktive Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 62,44 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3 gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- **Miete:** € 1.200,00 pro Monat
- **Zustand:** Komplett saniert (2016) und bezugsfertig
- **Besonderheiten:** Modernste Fenster, Thermofassade und ein herrlicher Grünblick

### Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt

Die Wohnung wurde 2016 vollständig saniert und überzeugt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und ihrem makellosen Zustand:

- **Wohn- und Schlafzimmer:** Drei geräumige und vielseitig nutzbare Zimmer, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Hochwertige Böden:** Eleganter **Dielenboden** und moderne **Fliesen** schaffen eine harmonische und gemütliche Atmosphäre.
- **Einbauküche:** Die moderne Küche ist voll ausgestattet, bietet viel Stauraum und wurde mit hochwertigen Geräten versehen – perfekt für Kochbegeisterte.
- **Badezimmer:** Das neuwertige Badezimmer mit moderner **Dusche** lässt keine

Wünsche offen und sorgt für Entspannung nach einem langen Tag.

- **Heizung:** Die **Gas-Etagenheizung** (Fussbodenheizung) ermöglicht eine individuelle Steuerung der Raumtemperatur und sorgt für wohlige Wärme.

### **Modernste Technik und Energieeffizienz**

Die Wohnung wurde nicht nur optisch auf den neuesten Stand gebracht, sondern auch technisch modernisiert:

- **Fenster:** Hochwertige, moderne Fenster mit exzellentem Schallschutz und Wärmedämmung.
- **Thermofassade:** Die wärmegeämmte Fassade sorgt für hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima – ein Vorteil, der sich sowohl in der Wohnqualität als auch bei den Energiekosten bemerkbar macht.

### **Traumhafte Lage: An den langen Lüssen, 1190 Wien**

Die Wohnung befindet sich in der **beliebten Wohngegend "An den langen Lüssen" im 19. Bezirk von Wien**, einer der exklusivsten und grünsten Adressen der Stadt. Diese Lage verbindet Ruhe und Natur mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und ist ideal für all jene, die stadtnah wohnen und dennoch die Vorzüge einer grünen Umgebung genießen möchten.

- **Grünruhelage:** Eingebettet in eine idyllische, ruhige Wohngegend, umgeben von viel Natur und gepflegten Parks. Perfekt für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:**
  - **Buslinien** und die **Straßenbahn** sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bringen Sie bequem ins Stadtzentrum oder in andere Bezirke.
  - Mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit zur Wiener Innenstadt und zu den

wichtigsten Ausfallstraßen.

- **Nahversorgung direkt vor der Tür:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche Dienstleister sorgen für einen entspannten Alltag.
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Gegend besonders attraktiv für Familien.

"**An den langen Lüssen**" ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und die harmonische Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung – der perfekte Ort, um sich langfristig wohlfühlen.

#### **Warum diese Wohnung?**

- **Perfekte Raumaufteilung:** Drei gut geschnittene Zimmer bieten Ihnen Platz für Ihre individuellen Wohnideen.
- **Sanierter Zustand:** Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 2016 befindet sich die Wohnung in einem nahezu neuwertigen Zustand.
- **Moderne Technik:** Thermofassade und moderne Fenster sorgen für höchste Energieeffizienz und Komfort.
- **Ruhige Lage mit Grünblick:** Genießen Sie die Ruhe und den Blick ins Grüne – mitten in einer pulsierenden Stadt.

**Die Wohnung wird in geräumten Zustand übergeben! (Bad, WC und Küche verbleiben in der Wohnung)**

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre

Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen 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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap