

**Exklusive Lage im Pratercottage – Wohnen mit Stil und
Grünblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23357

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,19 m ²
Nutzfläche:	94,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 177,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Gesamtmiete	2.358,40 €
Kaltmiete (netto)	1.762,85 €
Kaltmiete	2.112,27 €
Betriebskosten:	203,36 €
USt.:	246,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

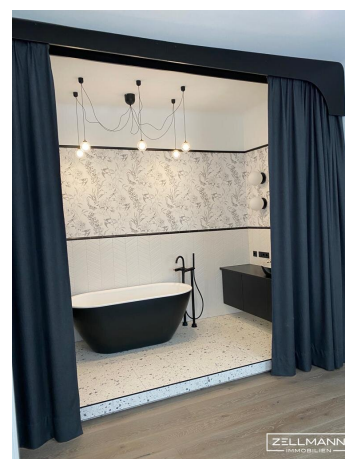
Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

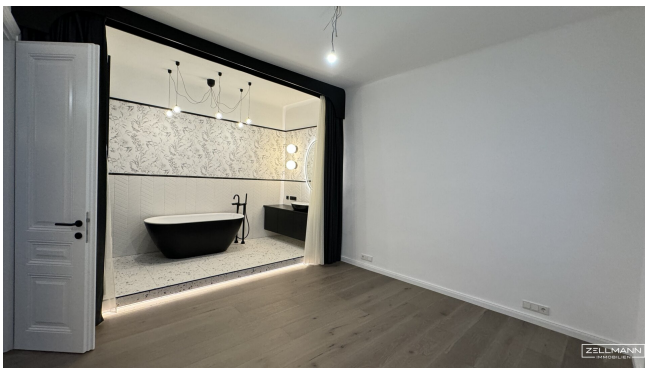
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"

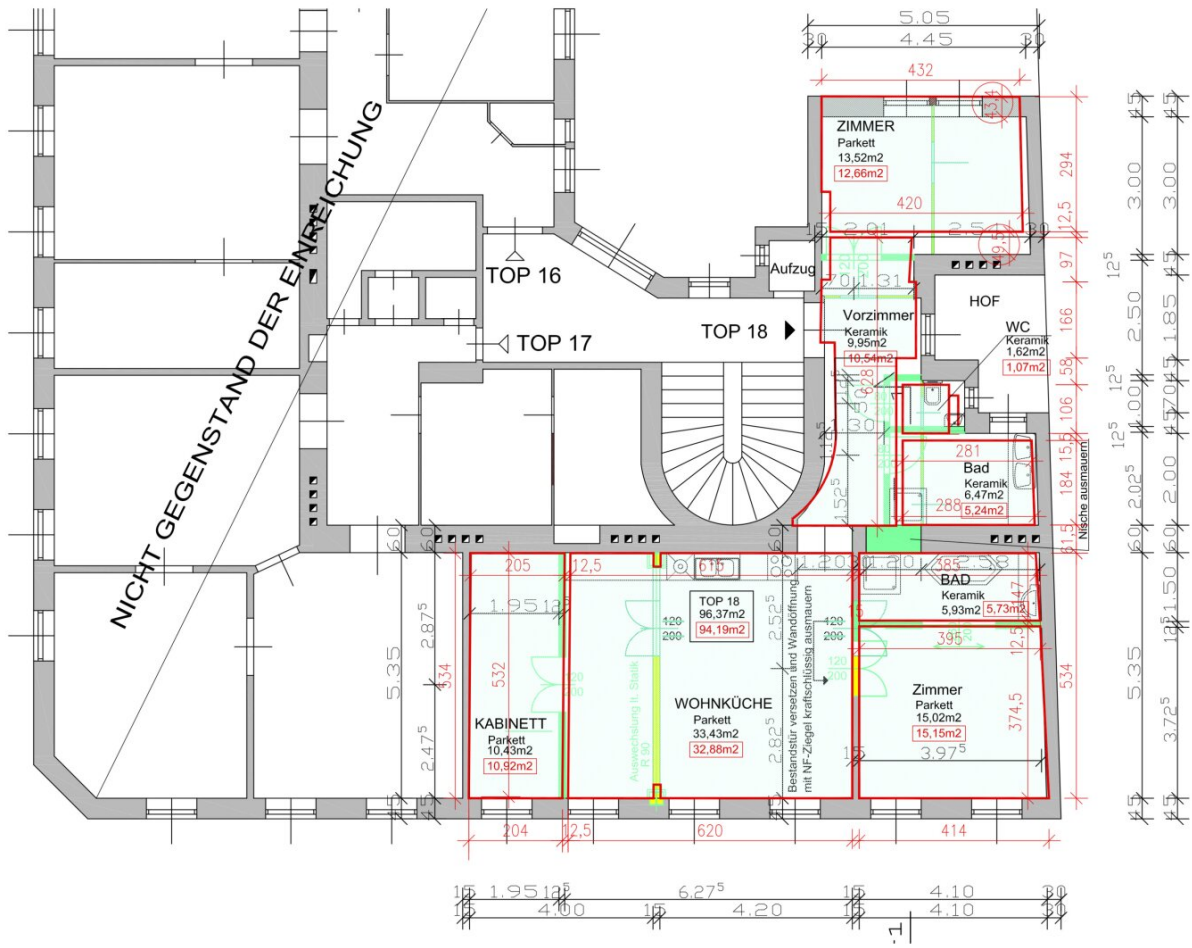












Objektbeschreibung

Exklusives Luxusapartment in Ruhelage des 2. Bezirks – Stil, Qualität und Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Dieses geschmackvolle Luxusapartment in bester Lage des zweiten Bezirks vereint urbanes Lebensgefühl mit absoluter Ruhe – eine seltene Kombination, die dieses Objekt besonders macht. Bereits beim Eintreten wird deutlich, dass hier auf höchste Qualität und stilvolle Details Wert gelegt wurde – eine Ausstattung dieser Klasse findet man im Mietsegment nur selten.

Die Fenster sind dreifach verglast und in den hofseitigen Zimmern mit eleganten Innenplissees sowie elektrisch steuerbarer Außenbeschattung ausgestattet – für optimalen Licht- und Sichtschutz. In der gesamten Wohnung wurde edler Echtholzparkett verlegt, ergänzt durch exklusive Designerfliesen in Küche und Bad. Eine moderne Klimaanlage sorgt in sämtlichen Wohnräumen für angenehmes Raumklima – auch an heißen Sommertagen.

Designküche mit Quarzitplatte – das Herzstück der Wohnung

Die großzügige Wohnküche ist das zentrale Element dieser Wohnung – ausgestattet mit stilvollen Beleuchtungselementen, einer hochwertigen Quarzit-Arbeitsplatte, einem Induktionskochfeld mit integrierter Absaugung, Geschirrspüler und einer eleganten Einbau-Kaffeemaschine. Ein Raum, der sowohl zum Kochen als auch zum Genießen einlädt.

Master Bedroom mit Wohlfühlcharakter

Ein absolutes Highlight ist das Master Bedroom – hier vereint sich exklusives Design mit entspannender Wohnatmosphäre. Die freistehende Badewanne sowie ein hochwertiger Waschtisch machen diesen Raum zu einer privaten Wellnessoase. Ein elektrisch steuerbarer Vorhang sorgt bei Bedarf für Privatsphäre und schafft eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Flexible Raumaufteilung für individuelle Bedürfnisse

Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, hier finden Ihre persönlichen Wohnideen den passenden Rahmen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein freundliches Wohngefühl.

Zweites Bad mit Maßmöbeln & exklusiver Ausstattung

Auch das zweite Badezimmer überzeugt mit eleganten Maßmöbeln, einem großzügigen Spiegelschrank, einer hochwertigen Dusche und exklusiven Armaturen, die dem Raum einen besonders edlen Charakter verleihen.

Fazit

Dieses Apartment im Pratercottage ist eine perfekte Symbiose aus Design, Funktionalität und Komfort. Ein stilvoller Rückzugsort in einem der charmantesten Grätzl Wiens – gemacht für Menschen mit Sinn für Qualität und Ästhetik.

Hinweis: In dieser Wohnung sind Haustiere wie Hunde und Katzen nicht gestattet.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap