

Charmante und lichtdurchflutete Gartenwohnung mit Terrasse | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23342

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m ²
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 130,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.510,02 €
Kaltmiete	1.773,64 €
Betriebskosten:	263,62 €
USt.:	26,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann











Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Kamin und hochwertiger Ausstattung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche bietet ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit Gartenkomfort kombinieren möchten. Ein Highlight ist die sonnige Terrasse mit ca. 16,25 m², die direkt in den ca. 150 m² großen Eigengarten führt – inklusive praktischem Lagerraum mit rund 16 m².

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein besonders geräumiges Vorzimmer, von dem aus **alle Räume zentral begehbar** sind – perfekt für eine durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer.

Der **lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** mit ca. 37 m² überzeugt nicht nur durch seine Großzügigkeit, sondern auch durch einen gemütlichen **Kamin**, der an kühleren Tagen für behagliche Atmosphäre sorgt. Die separate Küche ist mit **hochwertigen Miele-Geräten** ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Neben einem **separaten WC** und einem **modernen Badezimmer mit Wanne** (ca. 4,2 m²) stehen zwei ruhige Schlafzimmer mit ca. **16,29 m²** und **16 m²** zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein **praktischer Abstellraum** mit ca. 1,5 m² rundet das Angebot perfekt ab.

Besondere Highlights:

- ca. 95 m² Wohnfläche
- ca. 16,25 m² Terrasse mit Gartenzugang
- ca. 150 m² Eigengarten zur Alleinnutzung
- ca. 16 m² Lagerraum im Gartenbereich
- Hochwertige Küche mit Miele-Geräten
- Kamin im Wohnbereich
- Großzügiges Vorzimmer mit zentraler Raumverteilung
- Zwei helle Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne & separates WC
- Abstellraum (ca. 1,5 m²)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap