

**sanierte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loggia |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 21532**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	895,78 €
<b>Kaltmiete</b>	1.080,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,77 €
<b>USt.:</b>	19,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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







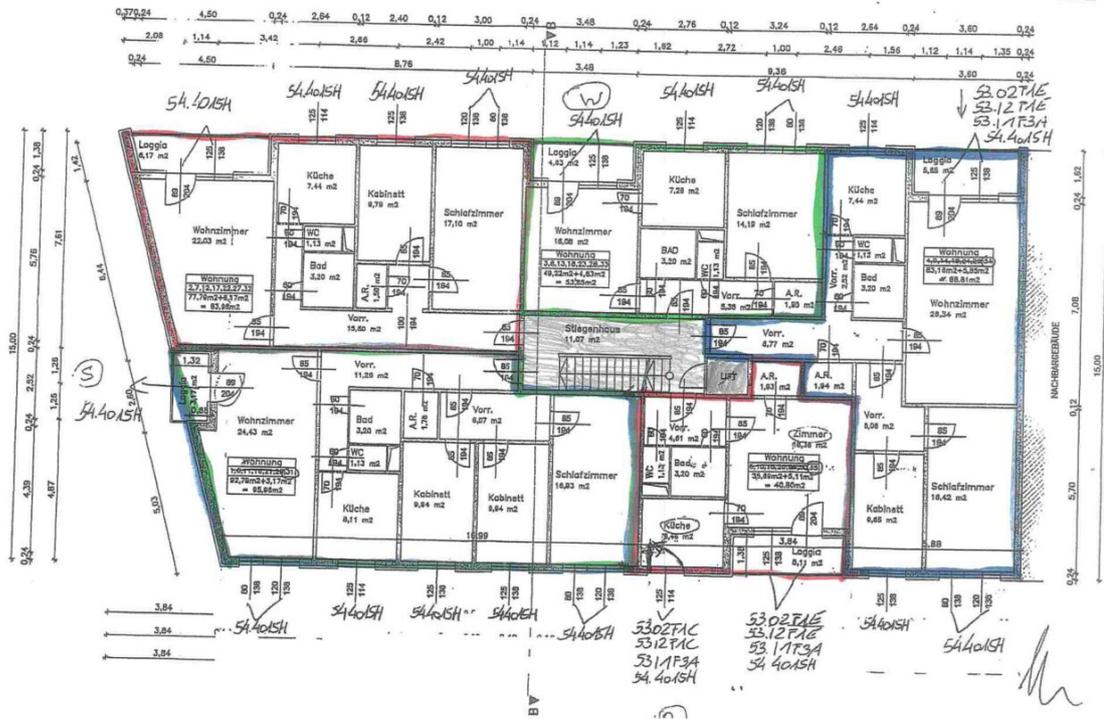




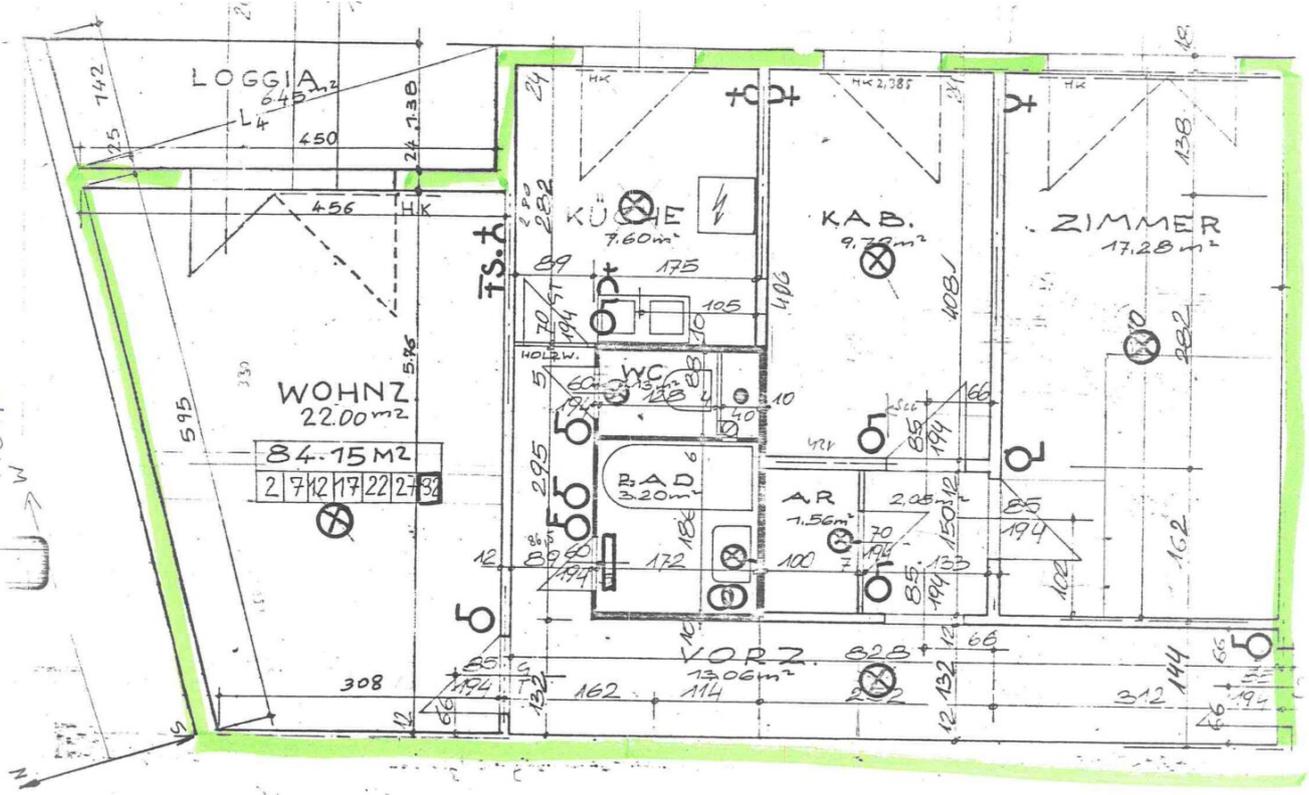
# Buchengasse 162 6. OG

## GRUNDRISS - ERDGESCHOSS bis 6. OBERGESCHOSS

M 1:100



161/570



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit, eine geräumige Dachgeschosswohnung im Herzen von Wien zu erwerben. Mit drei Zimmern, einer separaten Küche und einer gemütlichen Loggia bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Der atemberaubende Blick über Wien ist nur eine der vielen Vorteile dieser Immobilie. Die Wände und Böden wurden vor Kurzem komplett saniert, wodurch ein frisches und modernes Ambiente entstanden ist. Dank des Vollwärmeschutzes und der modernen Fenster können Sie hier das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima genießen. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten. Zwei Schlafzimmer bieten genügend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse, und das große Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Loggia ist der perfekte Ort, um die Aussicht zu genießen und frische Luft zu schnappen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der vorhandene Aufzug, der Ihnen den Zugang zur Dachgeschossetage erleichtert. Zudem steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Die zentrale Lage im zehnten Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle wichtigen Ziele bequem erreichen können.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine erstklassige Dachgeschosswohnung mit beeindruckendem Ausblick und modernem Komfort einzuziehen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap