

**Privates Wohngefühl auf höchstem Niveau –
Gartenwohnung mit allem, was das Herz begehrt |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23390

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	230,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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



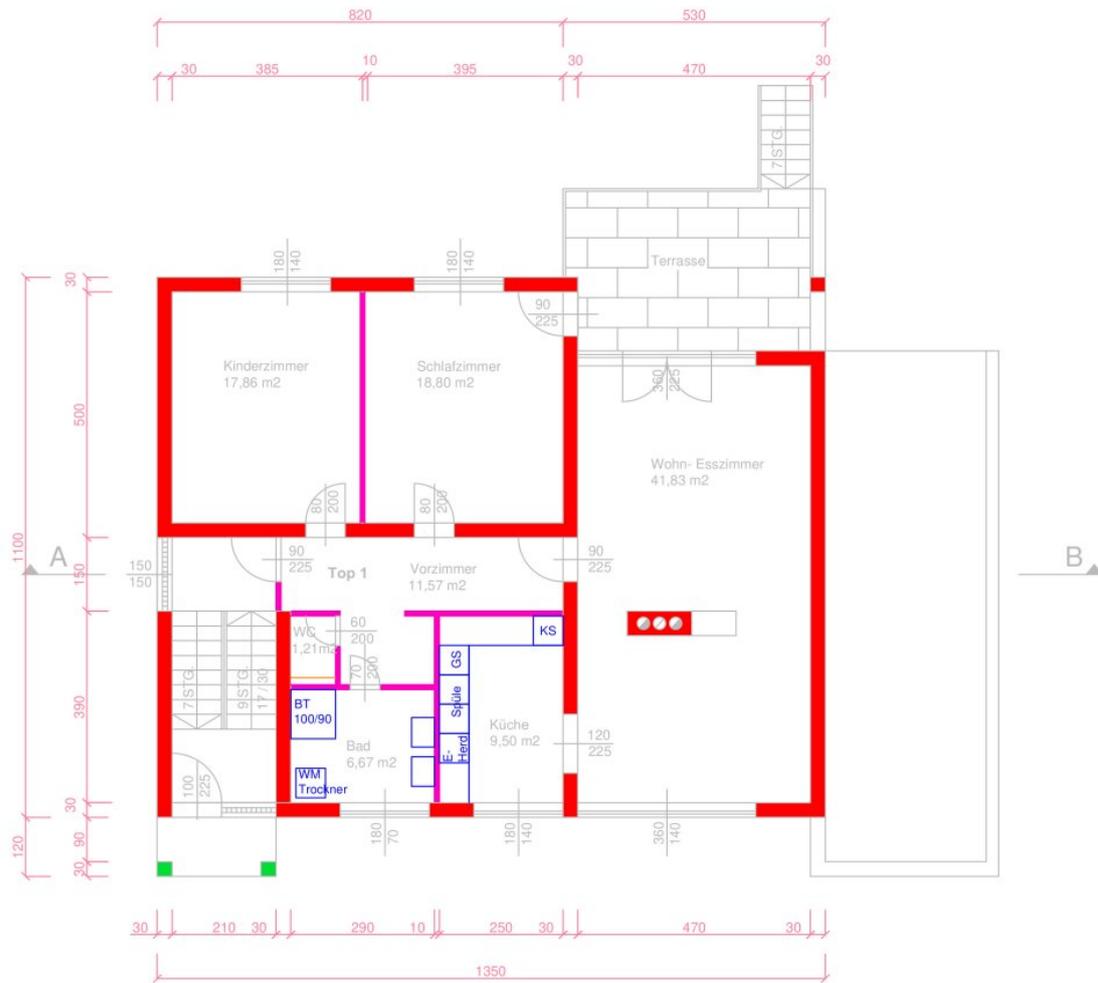






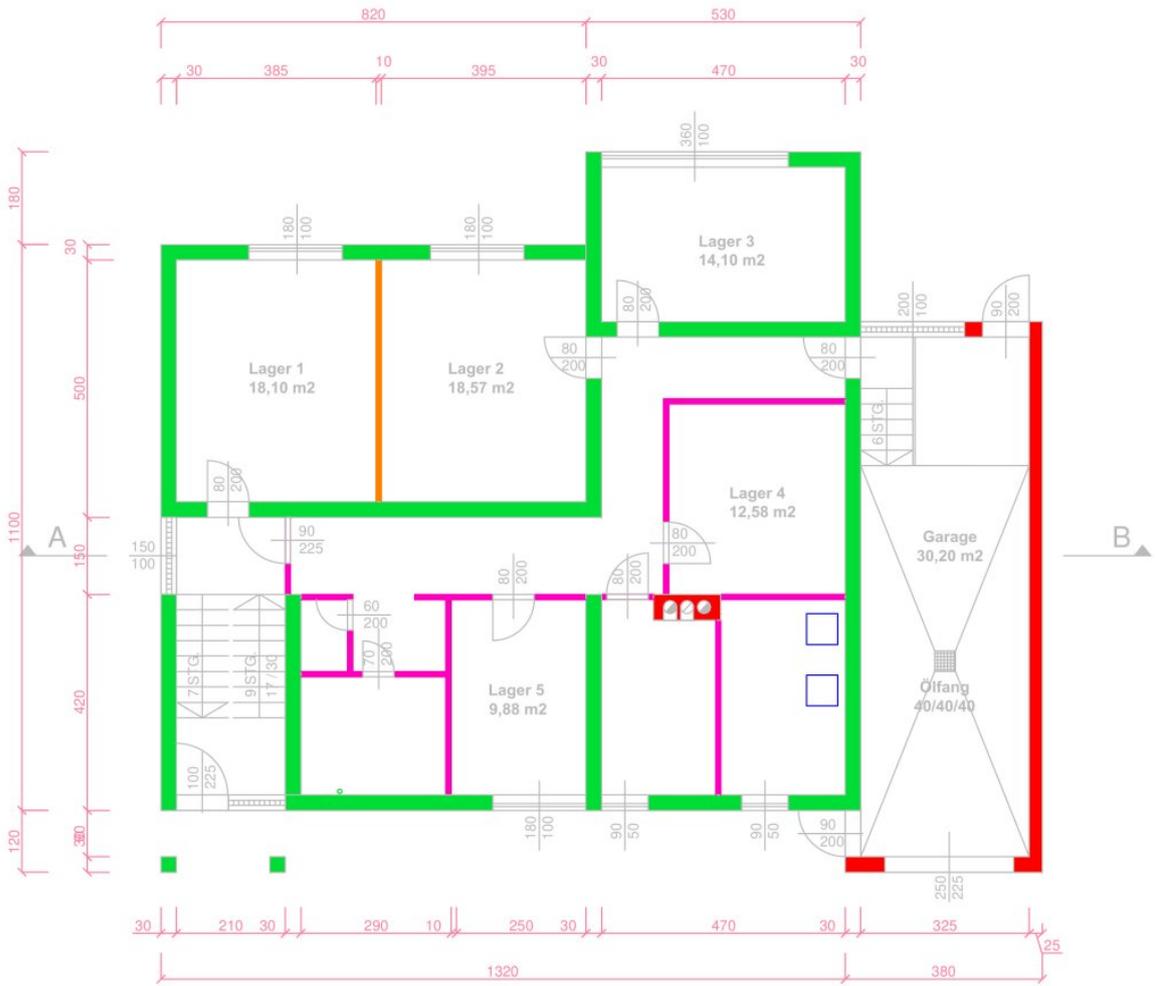






ERDGESCHOSS

Top 1 Gesamtfläche
107,44 m²



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Erstbezug!

Alles neu – Exklusive Gartenwohnung im Hochparterre mit Terrasse & großem Eigengarten

+ Identische Dachgeschosswohnung ebenfalls mit Garten verfügbar!

In einem komplett neu sanierten Haus mit nur zwei Wohneinheiten in der ruhigen Trentinigasse im 23. Bezirk erwartet Sie diese erstklassige Gartenwohnung im Hochparterre – ein echter Erstbezug, bei dem wirklich alles neu ist: von den Leitungen bis zu den Fenstern. Die Wohnung bietet modernsten Wohnkomfort mit hervorragender Energieeffizienz, einer großen Doppelgarage, über 200 m² Eigengarten sowie Terrasse und Kellerabteil.

Besonders praktisch:

Auch die Dachgeschosswohnung (Top 2) steht zur Miete – mit identischem Grundriss, gleicher Ausstattung, demselben Mietpreis und ebenfalls mit einem großzügigen Garten von über 200 m²!

Was dieses Objekt besonders macht

- Alles neu! – neue Elektrik, neue Sanitärinstallationen, neue Böden, neue Fenster, neue Küche, neues Bad
- Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- Topmoderne Luft-Wärmepumpe für Heizung & Kühlung
- Dreifach verglaste Fenster für besten Schallschutz & Wärmedämmung
- Sehr energieeffizient – zukunftssicher & nachhaltig
- Haus mit nur 2 Einheiten – viel Privatsphäre & Ruhe
- Wohnfläche ca. 107 m² im Hochparterre (Top 1) / ca. 115 m² im Dachgeschoss (Top 2)
- Große Terrasse (Top 1)
- Eigengarten mit über 200 m² (bei beiden Tops!)
- Garage optional möglich

- Kellerabteil mit ca. 5 m² inklusive (bei beiden Tops)
- Weitere große Kellerflächen (10–40 m²) auf Wunsch anmietbar

Raumaufteilung (Top 1 – Hochparterre)

- Wohn-/Essbereich: ca. 41,83 m²
- Küche mit Fenster: ca. 9,50 m²
- Schlafzimmer: ca. 18,80 m²
- Kinder-/Arbeitszimmer: ca. 17,86 m²
- Vorraum: ca. 11,57 m²
- Badezimmer mit Dusche: ca. 6,67 m²
- Separates WC: ca. 1,21 m²
- **? Gesamtwohnfläche: ca. 107,44 m²**
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Großer Privatgarten mit viel Platz zur Entfaltung
- Kellerabteil (5 m²) inkludiert
- Optionale Zusatzkellerflächen (10–40 m²) verfügbar

Raumaufteilung (Top 2 – Dachgeschoss)

- Wohn-/Essbereich: ca. 48,88 m²
- Küche: ca. 10,07 m²
- Schlafzimmer: ca. 18,80 m²
- Kinderzimmer: ca. 17,86 m²
- Vorzimmer: ca. 11,57 m²

- Badezimmer mit Dusche: ca. 6,67 m²
- Separates WC: ca. 1,21 m²
- ? **Gesamtwohnfläche: ca. 115,06 m²**
- Eigengarten mit über 200 m²
- Kellerabteil (5 m²) inkludiert
- Optionale Zusatzkellerflächen (10–40 m²) verfügbar

Lage & Umgebung

- Ruhige Wohnstraße mit viel Grün, geprägt von Einfamilienhäusern
- Sehr gute Anbindung: U6, Autobahn, Buslinien
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte in unmittelbarer Nähe

Miete & Details

Alle Informationen zu Mietpreis, Betriebskosten und verfügbaren Kellerflächen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Beide Wohnungen – Top 1 und Top 2 – sind zum selben Mietpreis verfügbar.

Diese Wohnungen sind einzigartig – neu, effizient, großzügig & privat. Einziehen & sofort wohlfühlen!

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-Ordern 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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap