

**Zweifamilienhaus mit Stil & Komfort – Erstbezug mit zwei  
Wohneinheiten, Gartenidylle & viel Platz zum Leben |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23393**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	463,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	4.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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





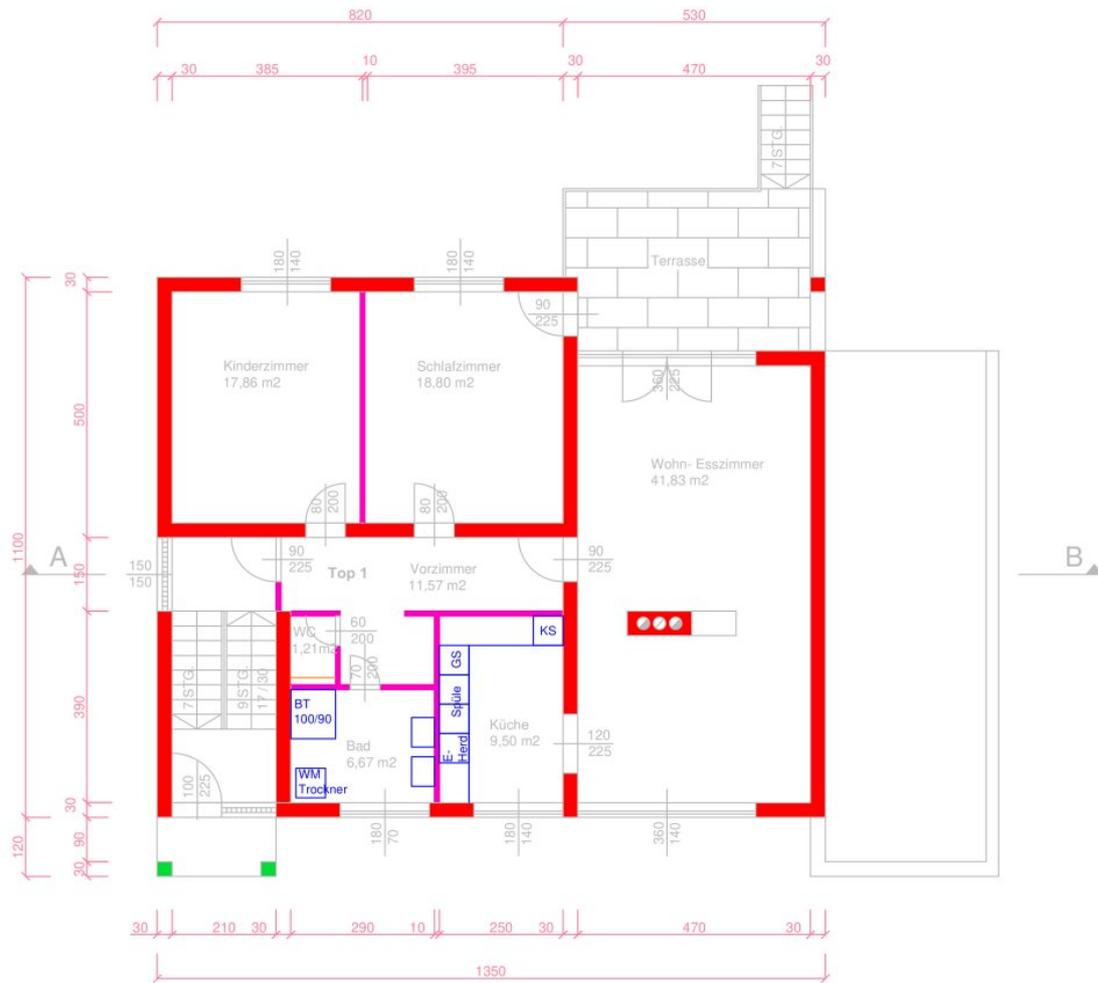






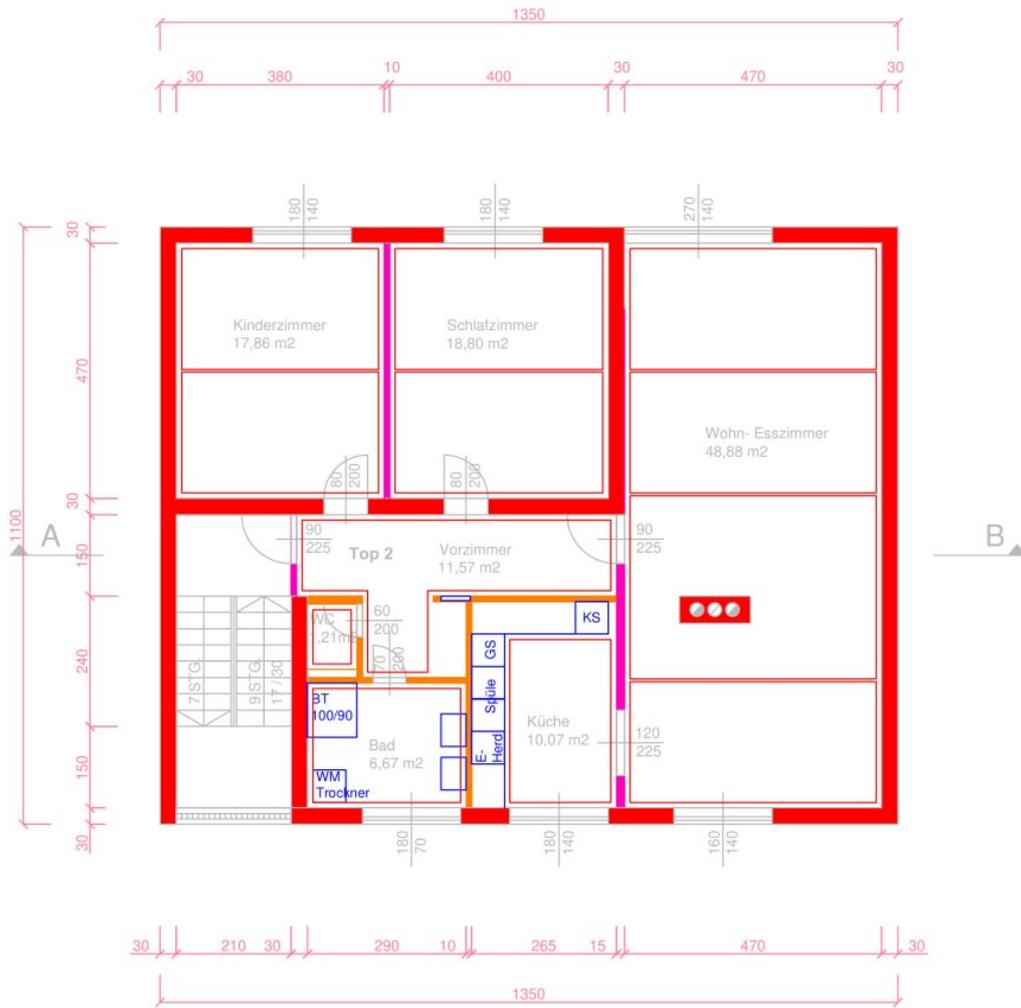






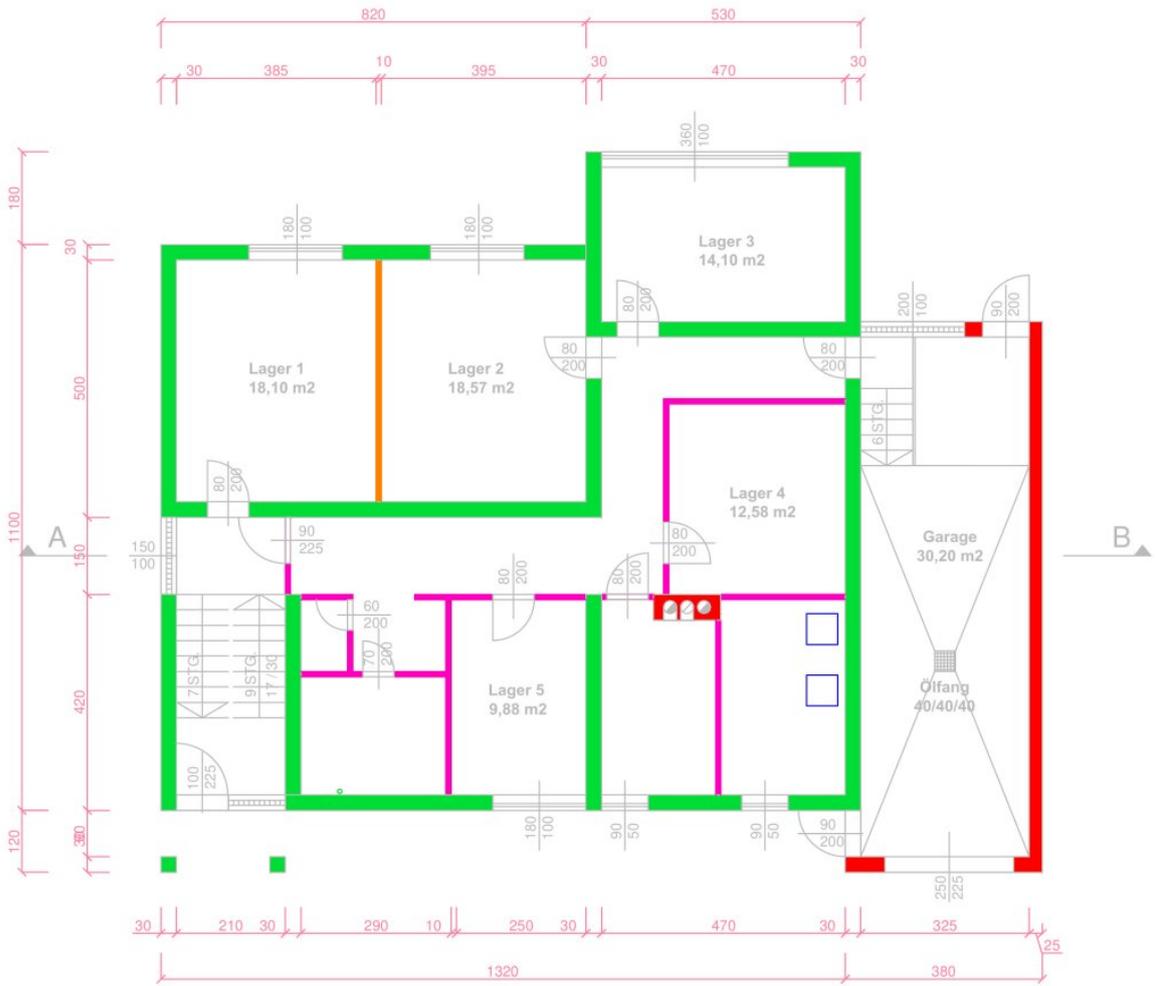
ERDGESCHOSS

Top 1 Gesamtfläche  
107,44 m<sup>2</sup>



**DACHGESCHOSS**

Top 2 Gesamtfläche  
115,06 m<sup>2</sup>



KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Erstbezug – Komplett saniertes Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage, über 400 m<sup>2</sup> Garten, Terrasse & großzügigem Kellerangebot Ideal für zwei Generationen, Wohnen & Arbeiten oder exklusives Großfamilien-Wohnen!**

Inmitten einer ruhigen Wohnstraße im 23. Bezirk – der grünen Trentinigasse – befindet sich dieses hochwertig generalsanierte **Zweifamilienhaus** mit nur zwei Wohneinheiten, das Ihnen exklusiv **als Gesamtobjekt zur Miete** angeboten wird. Beide Wohnungen sind Erstbezüge nach kompletter Sanierung und bieten modernste Haustechnik, großzügige Wohnflächen, private Gärten, eine Doppelgarage sowie umfangreiche Kellerflächen.

**Perfekt geeignet für Wohnen & Arbeiten oder als Zuhause für eine Familie mit zwei Generationen!**

### Das bietet dieses Haus

- Zwei eigenständige Wohnungen (Top 1 & Top 2) – jeweils mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung – alles neu: Fenster, Elektrik, Leitungen, Böden, Sanitär, Küche
- Zwei große Eigengärten mit je über 200 m<sup>2</sup>
- Moderne Luft-Wärmepumpe – umweltfreundlich Heizen & Kühlen
- Dreifach verglaste Fenster – hervorragende Schall- & Wärmedämmung
- Doppelgarage im Mietpreis inkludiert – Platz für 2 Fahrzeuge
- Zwei Kellerabteile à ca. 5 m<sup>2</sup> sowie optionale Zusatzflächen (10–40 m<sup>2</sup>)
- Privatsphäre & Ruhe – nur zwei Einheiten im gesamten Haus

### Raumaufteilungen im Detail

#### Top 1 – Hochparterre mit Terrasse & Garten (ca. 107 m<sup>2</sup>)

- Wohn-/Essbereich: ca. 41,83 m<sup>2</sup>

- Küche mit Fenster: ca. 9,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 18,80 m<sup>2</sup>
- Kinder-/Arbeitszimmer: ca. 17,86 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 11,57 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche: ca. 6,67 m<sup>2</sup>
- WC separat: ca. 1,21 m<sup>2</sup>
- **Terrasse & über 200 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- **Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>**

## **Top 2 – Dachgeschoss mit Garten (ca. 115 m<sup>2</sup>)**

- Wohn-/Essbereich: ca. 48,88 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 10,07 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 18,80 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 17,86 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: ca. 11,57 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche: ca. 6,67 m<sup>2</sup>
- WC separat: ca. 1,21 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten mit über 200 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>**

## **Nutzungsideen & Zielgruppen**

- **Ideal für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** – Homeoffice oder Praxisräume im eigenen Haus
- **Perfekt für Familien mit zwei Generationen** – jeder hat seinen Bereich, verbunden

durch das gemeinsame Haus

- Zwei Familien – gemeinsames Leben mit separater Privatsphäre
- Großzügiges Familienwohnen mit Gäste- oder Au-pair-Bereich

## **Lage & Umgebung**

- Ruhige, grüne Wohnstraße – geprägt von Einfamilienhäusern
- Perfekte Anbindung: U6, Autobahn A23/A2, Buslinien
- Schulen, Ärzte, Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten

## **Miete & Details**

Die monatliche Miete für das gesamte Haus inklusive Doppelgarage beträgt auf Anfrage.

Alle Informationen zu Betriebskosten und verfügbaren Kellerflächen erhalten Sie gerne direkt von uns.

**Einziehen, durchatmen & genießen – ein Haus für höchste Ansprüche in bester Lage!**

## **Anfrage & Kontakt**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen umgehend das vollständige Exposé, Grundrisse und weitere Unterlagen zu.

### **WICHTIGER HINWEIS:**

E-Mails landen leider manchmal im SPAM- oder WERBE-Ordner. Bitte kontrollieren Sie auch dort. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende! Geben Sie gerne auch Ihre Telefonnummer an, damit wir Ihnen per SMS den Versand bestätigen können.

Dieses Angebot erfolgt unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers, Irrtümer vorbehalten.

**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