

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23433

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	763,94 €
Kaltmiete	900,00 €
Miete / m²	10,05 €
Betriebskosten:	136,06 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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

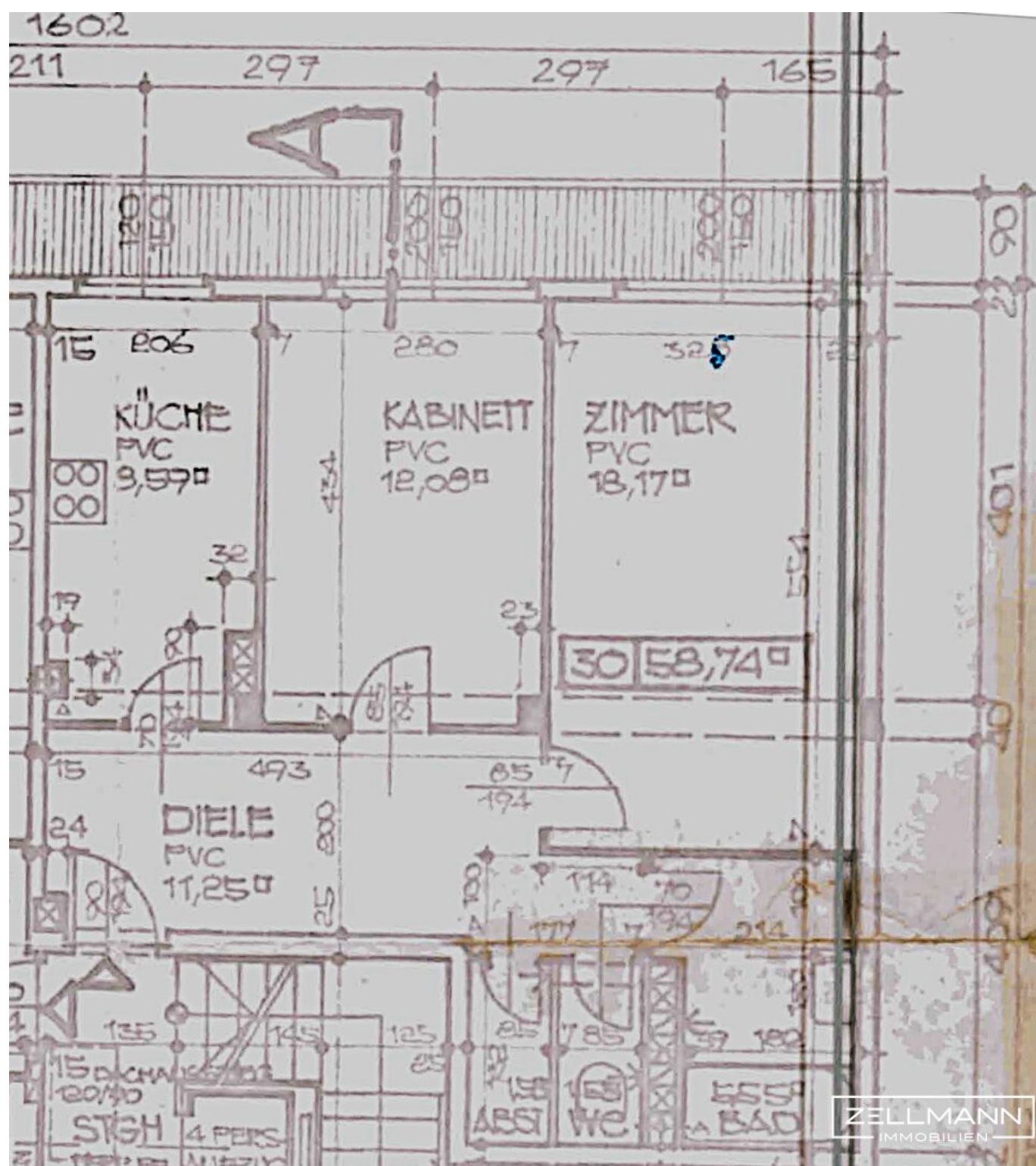












Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

Diese stilvolle Mietwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines umfassend sanierten Wohnhauses und vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung. Die Wohnung wurde im Jahr **2023 komplett renoviert** und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Ein **Lift**, der 2021 neu eingebaut wurde, bringt Sie bequem direkt ins Dachgeschoss.

Wohnen mit Sonne & Stil

Das großzügige, **lichtdurchflutete Wohnzimmer** bietet direkten Zugang zum **Südwest-Balkon**, der zum Verweilen im Freien einlädt mit Blick über die Dächer Wiens. Eine **elektrische Markise** sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung.

Die **moderne Einbauküche** verfügt über ein großes Fenster und bietet Platz für einen kleinen, gemütlichen Essbereich. Auch das **Schlafzimmer** ist zur ruhigen Südwestseite orientiert und kann mittels Rollläden vollständig verdunkelt werden – ideal für erholsamen Schlaf.

Durchdachte Aufteilung & Ausstattung

Alle Räume sind zentral über das **großzügige Vorzimmer** begehbar. Die **Sanitäranlagen** – das stilvoll verflieste **Badezimmer** sowie die **separate Toilette** – wurden im Zuge der Sanierung vollständig erneuert. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **praktischen Abstellraum** und ein **großzügiges Kellerabteil**.

Energieeffizient & nachhaltig

Das Wohnhaus wurde im Jahr **2012 thermisch saniert (Thewosan)** und entspricht modernen energetischen Standards.

Monatliche Energiekosten (zzgl. zur Miete):

- Heizung: € 118,85 (inkl. 20 % USt.)
- Warmwasser: € 54,47 (inkl. 10 % USt.)

Perfekte Infrastruktur & urbanes Leben

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von der **Favoritenstraße** mit ihrer vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieszene entfernt. Die **Straßenbahnhaltestellen der Linien 6 und**

11 befinden sich nur ca. 200 m entfernt, die **S-Bahn** ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Supermärkte, Drogerien & Apotheken
- Restaurants & Cafés
- Schulen & Kindergärten

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!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap