

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23682

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	658,42 €
Kaltmiete	771,82 €
Betriebskosten:	113,40 €
USt.:	77,18 €
Provisionsangabe:	

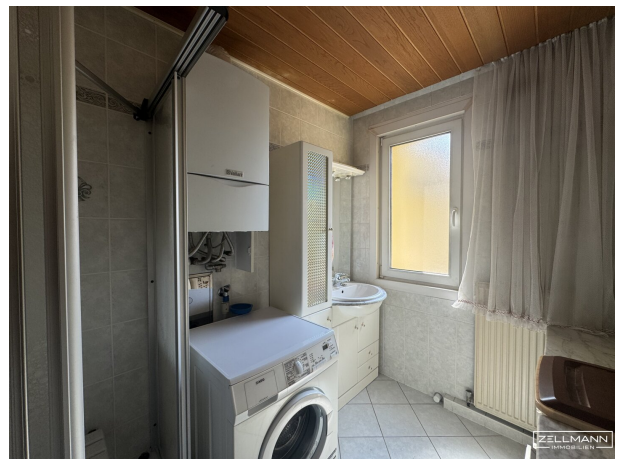
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



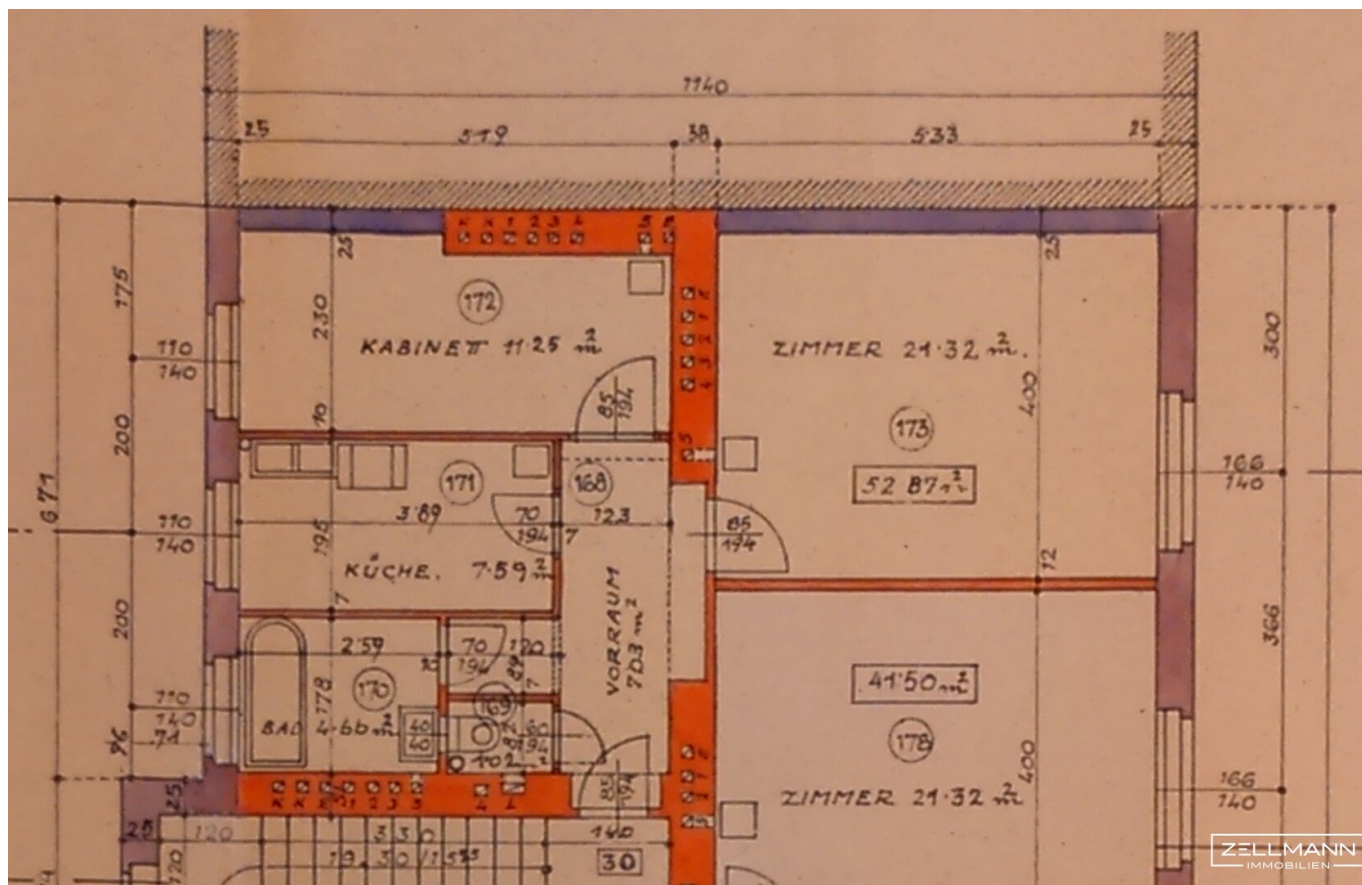
Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8









Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss in zentraler Lage

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im fünften Obergeschoss überzeugt durch ihre kluge Raumaufteilung, einen gepflegten Zustand und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m² eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder eine Wohngemeinschaft, die ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage suchen.

Modernes Wohngefühl mit flexibler Raumgestaltung

Die Wohnung besticht durch ihre praktische Aufteilung: Alle Räume sind separat begehbar, was eine flexible Nutzung und individuelle Einrichtungsideen ermöglicht – ideal auch für eine Wohngemeinschaft. Hochwertige Fliesen und modernes Laminat sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Küche ist mit einer gemütlichen **Eckbank** ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Das **Tageslichtbad** bietet eine moderne Dusche sowie eine **Waschmaschine**, die bereits im Badezimmer integriert ist. Die Wohnung wird **teilmöbliert** angeboten, was den Einzug zusätzlich erleichtert.

Ein Personenaufzug führt bequem zur Wohnung, und die Etagenheizung sorgt für individuell regulierbare Wärme.

Zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: U-Bahn, Straßenbahn, Bus und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar – ideal für Pendler und Stadtliebhaber. Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich direkt vor der Tür. Auch medizinische Einrichtungen, Apotheken und Kliniken sind rasch erreichbar. Familien und Studierende profitieren von einer Vielzahl an Schulen, Kindergärten und einer nahegelegenen Universität.

Einziehen und wohlfühlen

Diese gepflegte Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet ein modernes Wohnambiente in zentraler Lage. Die clevere Raumaufteilung, gepaart mit der hervorragenden Infrastruktur und zusätzlichen Annehmlichkeiten wie **Teil-Möblierung**, **Eckbank in der Küche**, **Waschmaschine im Badezimmer** und der **Eignung für eine Wohngemeinschaft**, macht sie zu einer besonders attraktiven Wahl für urbanes Wohnen mit Komfort.

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap