

**Stilvolles Lebensgefühl im historischen Cottageviertel |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23787**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 97,80 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 97,80 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 177,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,97                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.279,30 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.767,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.044,91 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 196,85 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 234,39 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

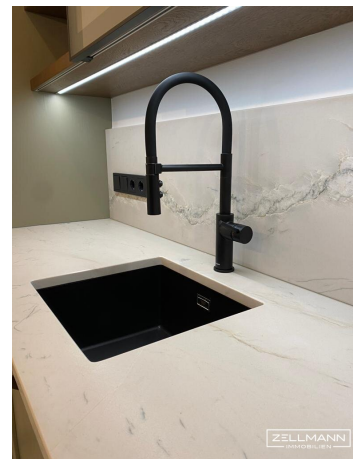


**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

















## Objektbeschreibung

### **Exklusive Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung & Designküche – Stilvoll wohnen im 2. Bezirk**

In einer der begehrtesten Lagen des 2. Bezirks – ruhig, urban und bestens angebunden – erwartet Sie diese außergewöhnliche Mietwohnung, die durch ihre elegante Ausstattung, moderne Technik und eine spürbare Liebe zum Detail überzeugt. Hier wohnen Sie mit Stil und Anspruch.

#### **Hochwertige Materialien & durchdachtes Design**

Der edle Echtholzparkett schafft in allen Wohnräumen eine warme und zugleich elegante Atmosphäre. In Bad und WC wurden geschmackvolle, hochwertige Fliesen verarbeitet, die das stilvolle Gesamtbild abrunden. Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand – modern, klar und mit viel Feingefühl ausgestattet.

#### **Designküche mit Premium-Geräten & Quarzit-Arbeitsplatte**

Ein echtes Highlight ist die exklusive Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt:

Ausgestattet mit einer edlen Quarzit-Arbeitsplatte, einem Induktionskochfeld mit Dunstabzug, einem modernen Backofen, Geschirrspüler sowie einer hochwertigen, voll integrierten Kaffeemaschine bietet sie höchste Qualität für passionierte Hobbyköche ebenso wie für Designliebhaber.

#### **Klimatisierte Wohnräume für maximalen Komfort**

Alle Wohnräume (ausgenommen die Küche) verfügen über eine moderne, energieeffiziente Klimaanlage – so genießen Sie auch an heißen Sommertagen angenehme Raumtemperaturen. Hochwertige Fenster sorgen zudem für hervorragenden Schallschutz und ein ruhiges Wohngefühl mitten in der Stadt.

#### **Praktischer Grundriss & funktionale Details**

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bringt zusätzlichen Komfort in den Alltag.

#### **Stilvolles Bad – Ihre persönliche Wellnessoase**

Das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: Ausgestattet mit einer großzügigen

Dusche, einer Badewanne sowie maßgefertigten Badmöbeln und hochwertigen Armaturen, bietet es einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

### **Ein Zuhause für Menschen mit Stil und Anspruch**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein funktionaler Wohnraum – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit Charakter, Qualität und einer Ausstattung, die im Mietsegment ihresgleichen sucht.

**Hinweis:** Haustiere wie Hunde und Katzen sind in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

Sie fühlen sich angesprochen? Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen alle weiteren Informationen und stehen Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

---

### **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](#)

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap