

**Ihr neues Zuhause – gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit  
Grünblick | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23829**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1959                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 60,02 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 60,02 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 2,70 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 107,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,18                            |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 141,58 €                                 |
| USt.:                         | 18,36 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

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



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

**Willkommen in dieser gepflegten und durchdacht ausgestatteten Wohnung**, die mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause in zeitlosem Stil bietet.

Die **2 hellen Zimmer** sind mit einer **Klimaanlage** ausgestattet und bieten somit auch an heißen Tagen höchsten Wohnkomfort. Die praktische **Einbauküche** ist funktional gestaltet und bietet alles, was man zum Kochen und Genießen braucht. Zwei **zusätzliche Abstellräume** schaffen wertvollen Stauraum – eine Seltenheit in dieser Wohnkategorie.

### **Absolute Ruhelage im Dachgeschoss!**

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock (Dachgeschoss) eines gepflegten Gebäudes – **ganz ohne direkte Nachbarn daneben oder darüber**. Alle Räume sind **hofseitig ausgerichtet**, wodurch Sie hier **eine unvergleichlich ruhige Wohnatmosphäre** genießen können – frei von Straßenlärm und Alltagshektik. Diese Lage ist ideal für alle, die nach einem Rückzugsort mit maximaler Ruhe suchen.

Besonders hervorzuheben ist das **neu sanierte Badezimmer**, das mit einer **barrierefreien Dusche** punktet – modern, pflegeleicht und stilvoll zugleich. Auch die separate **Toilette wurde kürzlich hochwertig saniert** und präsentiert sich in frischem Design. Die **mehrfach verglasten Fenster** bieten hervorragenden Schallschutz und tragen zur Energieeffizienz bei.

### **Perfekte Infrastruktur für den Alltag**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage** mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem **fußläufig erreichbar**. Auch **Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine gute **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** ermöglicht rasche Verbindungen ins Stadtzentrum oder in umliegende Bezirke – ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber.

Ob als erstes Eigenheim, Pärchenwohnung oder solide Wertanlage – diese Wohnung überzeugt mit einem gelungenen Mix aus **Charme der 50er Jahre, moderner Funktionalität** und einer **unschlagbar ruhigen Wohnlage**.

### **Kontakt:**

Für eine Besichtigung und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Erleben Sie, was diese Wohnung Ihnen bieten kann – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap