

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



Objektnummer: 23978

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dieselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,02 m ²
Nutzfläche:	60,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 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.











Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint Ruhe, Komfort und eine optimale Lage im 10. Bezirk. Mit ca. 60 m² Wohnfläche, einer modernen Ausstattung und hofseitiger Ausrichtung ist sie ein ideales Zuhause für Paare, Singles oder als sichere Wertanlage.

Highlights der Wohnung

- **Absolute Ruhelage im Dachgeschoss** – keine direkten Nachbarn neben oder über Ihnen
- **2 helle Zimmer mit Klimaanlage** für angenehmes Wohnen auch an heißen Sommertagen
- **Neu saniertes Badezimmer** mit barrierefreier Dusche und modernem Design
- **Separate Toilette** – ebenfalls hochwertig saniert
- **Praktische Einbauküche** mit allen wichtigen Geräten
- **Seltene Extras:** zwei zusätzliche Abstellräume bieten wertvollen Stauraum
- **Mehrfach verglaste Fenster** für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Minuten von U-Bahn, Straßenbahn und Bus entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1

- WC: 1
- Baujahr: 1959, letzte Sanierung 2022
- Beziehbar: sofort

Fazit

Ob als erstes Eigenheim, gemütliche Pärchenwohnung oder solide Anlage – diese Immobilie überzeugt mit zeitlosem Charme, durchdachter Ausstattung und einer unschlagbar ruhigen Lage mitten in Wien.

Rechtliche Hinweise (kombiniert, gemäß deinen Vorgaben)

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap