

**Großzügige Wohnung in Toplage DOMMAYERGASSE –
inkl. Balkon mit Grünblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25298

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse | Dommayergasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 1980 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 104,00 m ² |
| Nutzfläche: | 108,00 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Gesamtmiete | 1.770,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.428,84 € |
| Kaltmiete | 1.739,78 € |
| Betriebskosten: | 263,70 € |
| USt.: | 30,22 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







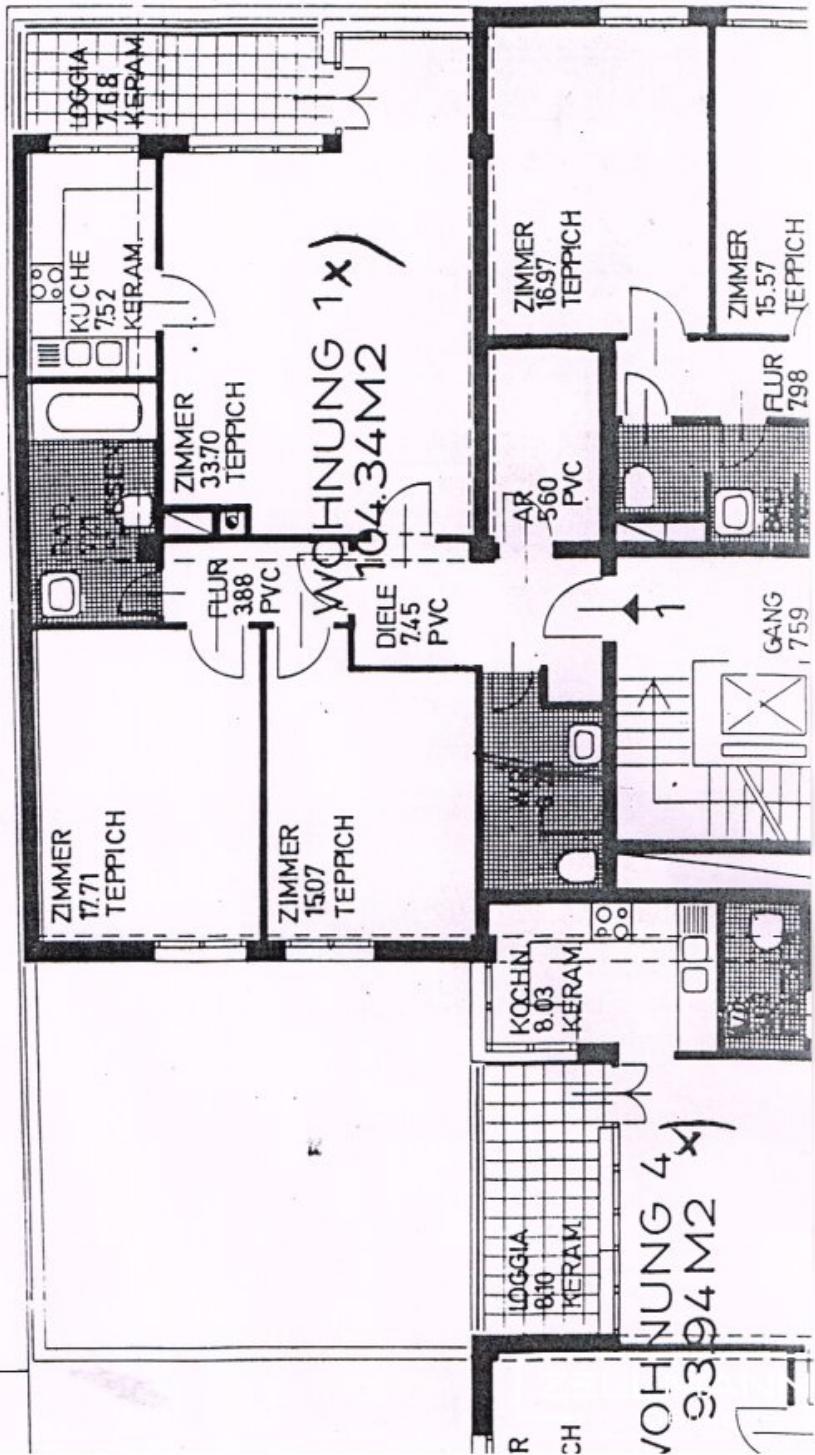




ZELLMANN
IMMOBILIEN



SE



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese charmante, großzügige Wohnung in absoluter Hietzinger Bestlage – eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit herrlichem Grünblick, der eine **absolute Ruhelage** bietet – eine wahre Besonderheit im beliebten 13. Bezirk. Der Wohn- und Essbereich sowie der Balkon sind in Richtung einer **ruhigen Sackgasse** ausgerichtet und schenken ein einzigartig entspanntes Wohngefühl.

Aufteilung & Highlights

- einladendes, großzügiges Vorzimmer
- zwei Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Badewanne, beide mit WC
- separate Gästetoilette
- großer Abstellraum, ideal auch als Homeoffice nutzbar
- **zwei ruhige Schlafzimmer mit Blick auf ein begrüntes Dach**
- offene Küche mit sehr großem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zum Balkon mit Grünblick
- Klimaanlage
- Sicherheitstüre und Sicherheitsschloss
- Garagenplatz optional um € 180 / Monat anmietbar
- Warmwasser- und Heizkostenakonto: € 140 / Monat

Ausstattung – ergänzende Informationen

(ohne zu sehr in den Vordergrund gestellt zu werden, aber als klare Qualitätsmerkmale)

- gesamte Elektrik **2021 erneuert**, positiver Elektrobefund vorhanden
- alle Böden **2021 neu verlegt** (Vinyl)

- Einbauküche
- Einbaumöbel in den Badezimmern
- Personenaufzug

Lage – Hietzing von seiner schönsten Seite

Die Wohnung befindet sich in einer **sensationellen, äußerst begehrten Hietzinger Lage**, nur wenige Schritte vom traditionsreichen **Café Dommayer** und der **U4-Station Hietzing** entfernt.

Auch das **Schloss Schönbrunn** samt Parkanlage ist in nur **850 m** erreichbar – ein absoluter Premiumvorteil dieser Wohnlage.

Die Umgebung bietet eine exklusive Mischung aus urbanem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- zahlreiche Boutiquen und Geschäfte
- **Supermärkte in kurzer Gehentfernung**
- renommierte Restaurants, Bars und charmante Cafés
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:
 - U4 Hietzing
 - Straßenbahnlinien 10, 52 und 60

Entfernungen im Überblick

- Einkaufszentrum: **350 m**
- Kindergarten: **350 m**
- Volksschule: **400 m**
- Gymnasien: **850 m**
- Schönbrunn (Hietzinger Tor): **850 m**

Diese Toplage verbindet stilvolles Wohnen, perfekte Infrastruktur und angenehme Ruhe – das ideale Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

WICHTIG:

Da E-Mails leider manchmal im SPAM- oder WERBE-Ordner landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende!

Bitte teilen Sie uns auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés informieren 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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap