

Lichtdurchflutetes Wohnen in Bestlage Favoriten | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25462

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,62 m ²
Nutzfläche:	65,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Gesamtmiete	906,10 €
Kaltmiete (netto)	658,75 €
Kaltmiete	823,81 €
Betriebskosten:	164,05 €
USt.:	82,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



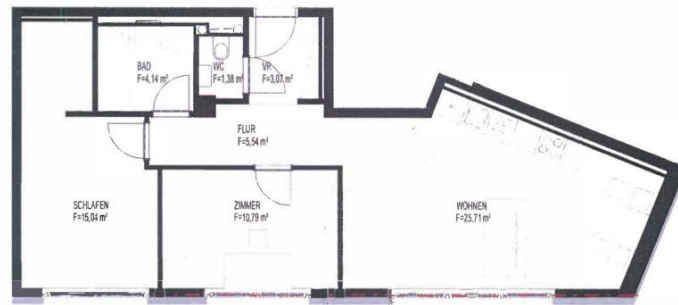
Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Wien-Favoriten

Quick Read

- 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss
- Neu saniert & optimal aufgeteilt
- Komplett getrennt begehbare Räume
- Helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Große Fensterfronten – besonders lichtdurchflutet
- Badezimmer mit Wanne & Waschmaschinenanschluss
- Einlagerungsraum, Kinderwagen- und Fahrradraum direkt auf derselben Etage
- U-Bahn-Station Keplerplatz in unmittelbarer Nähe
- Nur wenige Schritte zum Viktor-Adler-Markt

Objektbeschreibung

In zentraler Wohnlage im beliebten Wiener Stadtteil Favoriten gelangt diese neu sanierte und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 2007 sanierten Hauses und überzeugt durch ein hohes Maß an Privatsphäre. Besonders praktisch: Der Einlagerungsraum, der Kinderwagenabstellraum sowie der Fahrradraum befinden sich direkt auf derselben Etage in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine große Müller-Filiale. Dadurch ist ein laufend betreutes, gepflegtes und gut gesichertes Gebäude gewährleistet. Das Wohnhaus selbst ist von der unmittelbaren Umgebung abgeschottet und bietet somit zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung

Über ein geräumiges Vorzimmer, in dem sich eine separate Toilette mit Handwaschbecken

befindet, betreten Sie die Wohnung. Von einem zentralen Flur aus sind alle Räume getrennt begehbar.

Das großzügige, helle Wohn- und Esszimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Platz für gemütliches Beisammensein, sondern auch einen beeindruckenden Weitblick über die Stadt – ein echtes Highlight für alle, die urbanes Wohnen schätzen.

Das große Schlafzimmer liegt gegenüber dem Wohnbereich und verfügt über eine praktische Nische, die sich ideal als begehbarer Schrankraum nutzen lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem modernen Spiegelkasten sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer mit ca. 11 m² befindet sich gegenüber dem Badezimmer und eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die großzügigen Fensterfronten in allen Wohnräumen sorgen für eine besonders helle und freundliche Atmosphäre.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage in Favoriten:

- Direkt bei der U-Bahn-Station Keplerplatz
- Weniger als 2 Minuten zum Viktor-Adler-Markt
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhändler und Nahversorger in unmittelbarer Umgebung
- Banken, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Vielfältige Restaurants und Kaffeehäuser in der direkten Nachbarschaft

Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung sowie die umfassende Nahversorgung machen diesen Standort besonders attraktiv.

Zusammenfassung

Diese neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn sowie zum Viktor-Adler-Markt bietet urbanen Wohnkomfort auf

höchstem Niveau. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in bester Infrastruktur schätzen. Bitte beachten Sie, dass die Haltung von Hunden und Katzen leider nicht gestattet ist.

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBI. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap