

**geräumige und helle 2 Zimmerwohnung | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25508

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,96 m ²
Nutzfläche:	64,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	970,00 €
Kaltmiete (netto)	720,19 €
Kaltmiete	881,82 €
Betriebskosten:	161,63 €
USt.:	88,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

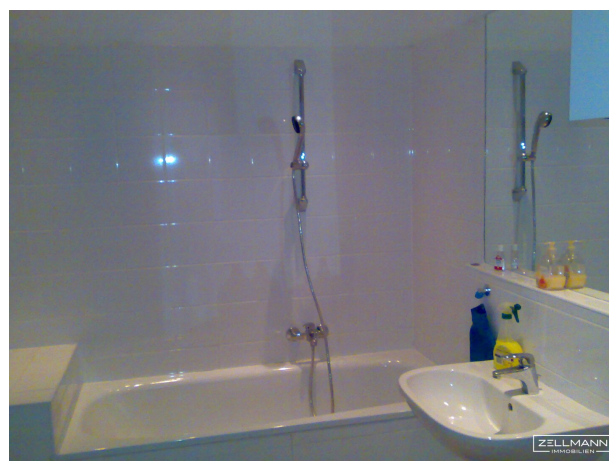
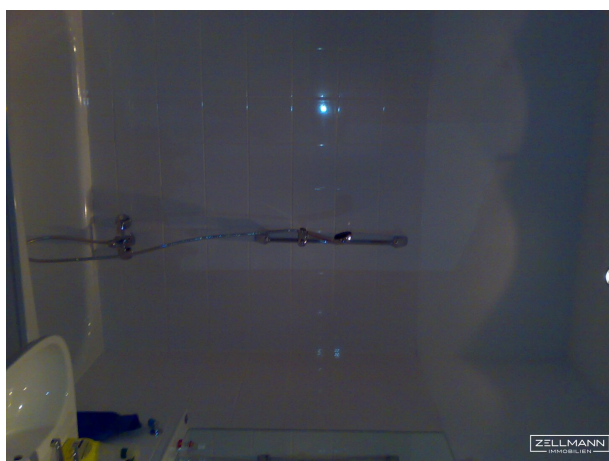
Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









Schlachthausgasse 52 1030 Wien

PLANVERFASSER



DOMINO - PLAN
office@domino-plan.at

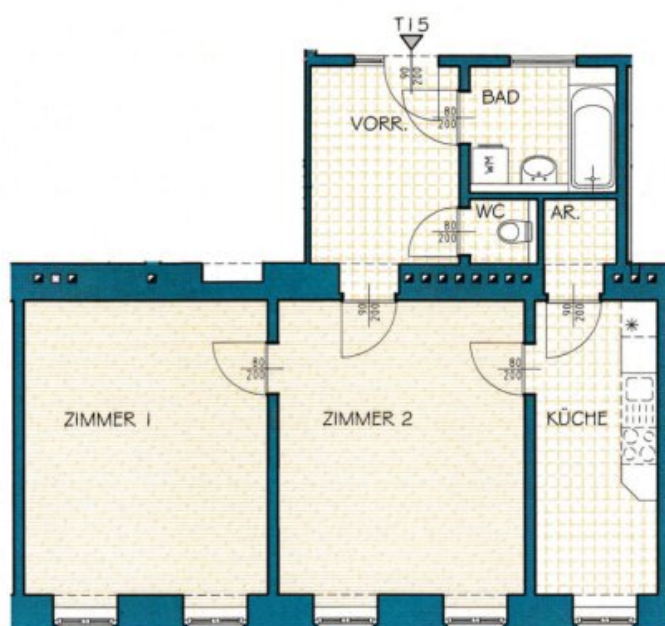
01.12.2021

Top 15

2 Zimmer mit 64,96 M2

2. STOCK

1:100



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

BAUHERR

PLANVERFASSER

DOMINO - REAL

domino.real@utanet.at

FN 62279m

Brennergasse 8, A-1230 Wien
Tel. +43/ 1/ 6627528 Fax 28



ARCHITEKT DI PETER LENZENHOFER e.U.

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe U3 Schlachthausgasse | ZELLMANN IMMOBILIEN

Quick Read

- ca. 64,96 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Abstellraum in der Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Küche vorhanden
- Kellerabteil vorhanden
- gute öffentliche Anbindung (U3 Schlachthausgasse)
- sofort beziehbar

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schlachthausgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Dienstleistungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die U3-Station Schlachthausgasse liegt in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich stehen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung.

Auch Grünflächen wie der Prater oder der Donaukanal sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau im 3. Bezirk und liegt im 4. Stock des Hauses.

Sie verfügt über drei Zimmer und eine praktische Raumaufteilung. Die Wohnung eignet sich gut für Paare, kleine Familien oder auch für eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Bad und WC sind gefliest. Eine Küche ist bereits vorhanden.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das WC ist separat angeordnet.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung.

Ein Lift ist im Gebäude vorhanden.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 64,96 m²

Zimmer: 2

Etage: 4. Stock

Badezimmer: 1

WC: 1 (separat)

Abstellraum: vorhanden

Keller: vorhanden

Heizung: Gasetagenheizung mit Fußbodenheizung

Bauart: Altbau

Zustand: saniert

Beziehbar: sofort

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine praktische Wohnlösung im 3. Bezirk mit guter Infrastruktur und

sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Raumaufteilung mit drei Zimmern sowie der zusätzliche Abstellraum machen die Wohnung gut nutzbar für verschiedene Wohnsituationen.

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 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, BGBl. 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap