

Cottage-Refugium mit Loftcharakter und freiem Blick ins Grüne | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25531

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 189,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Gesamtmiete	1.897,00 €
Kaltmiete (netto)	1.506,55 €
Kaltmiete	1.724,54 €
Betriebskosten:	217,99 €
USt.:	172,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

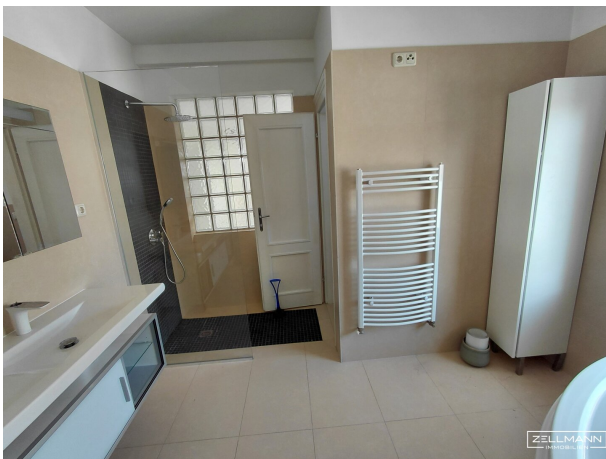


Nicole Zellmann

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



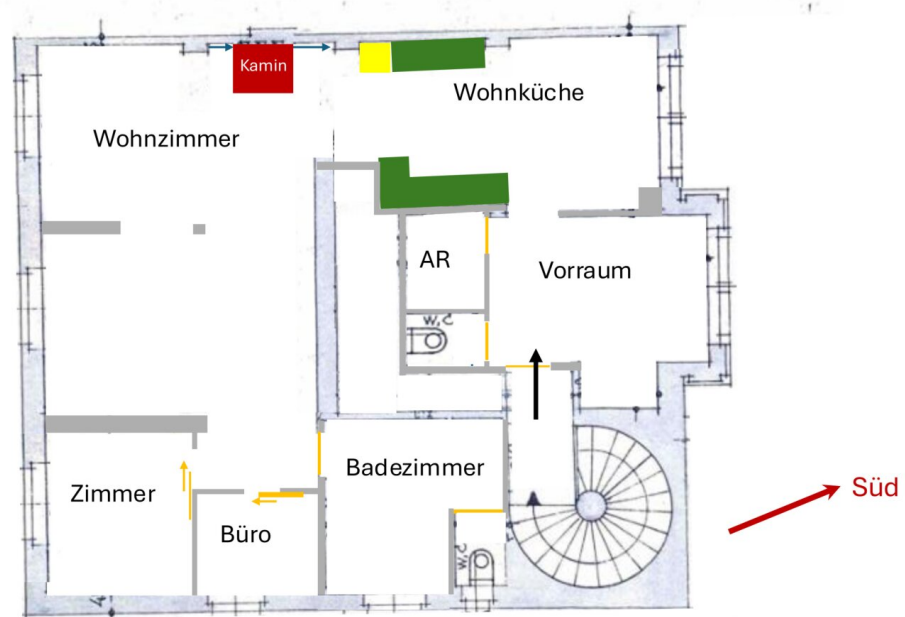








DG



Objektbeschreibung

Loftcharakter in historischer Cottage-Villa – Licht, Ruhe und Stil auf höchstem Niveau

Quick Read

- Ca. 109 m² Wohnfläche
- sehr familiäres Umfeld
- Historische Cottage-Villa (erbaut 1887)
- Dachgeschoßausbau 2013, Renovierung 2025
- Offener Wohnbereich mit Kamin & Holzbalken
- moderne Küche mit großem Essplatz
- 2 Schlafzimmer
- freundliches Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Absolute Ruhelage mit Grünblick
- 15 Minuten ins Stadtzentrum

Wohnen für Menschen mit Anspruch

Diese Wohnung ist für Menschen, die das Besondere suchen.

In einer prachtvollen Cottage-Villa aus dem Jahr 1887 gelegen, vereint diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Dachgeschoß wurde 2013 hochwertig ausgebaut und 2025 stilvoll renoviert – mit viel Gespür für den Charakter des Hauses und einem klaren architektonischen Konzept.

Nur drei Parteien im Haus garantieren Privatsphäre und Ruhe. Großzügige Fensterflächen, offene Strukturen und sichtbare Holzbalken schaffen ein loftartiges Wohngefühl mit freiem Blick ins Grüne.

Raumkonzept mit Charakter

Über eine gedrehte Stiege gelangt man in die Wohnung im 3. und letzten Stock.

Der einladende Vorraum mit Gäste-WC und praktischem Abstellraum führt direkt in den beeindruckenden Wohnbereich. Die offen gestaltete Wohnküche mit Essplatz geht fließend in das Wohnzimmer über. Der offene Kamin und die sichtbaren Holzbalken bilden das Herzstück des Raumes – hier entsteht sofort ein Gefühl von Weite, Wärme und Zuhause.

Ein Schlafzimmer bietet angenehmen Rückzugsraum. Ein separates, kleineres Büro schafft ideale Voraussetzungen für Home-Office oder Gäste.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit:

- Fußbodenheizung
- Große Badewanne
- Dusche
- Zwei Waschbecken
- WC

Die Raumaufteilung verbindet Offenheit mit klar strukturierten Rückzugsbereichen – perfekt für alle, die Großzügigkeit und Funktionalität schätzen.

Ausstattung im Überblick

- Loftartige Raumgestaltung mit viel Licht
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Sichtbare Holzbalken
- Moderne Wohnküche mit Geschirrspüler, Backrohr, Kochfeld und Kühl-Gefrier-Kombination
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fußbodenheizung
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage

- 4 LAN-Anschlüsse, angebunden an 5G-Internet
- Telefonanschluss

Lage – Cottage-Idylle mit perfekter Anbindung

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: absolute Grünruhelage und dennoch nur rund 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Lebensmittelgeschäft
- Apotheke
- Zahlreiche Ärzte
- Schulen
- Tankstelle
- Zwei E-Ladestationen

Der beliebte Kutschermarkt ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Der Währinger Park liegt nur etwa 300 Meter entfernt, den Türkenschanzpark erreicht man ebenfalls in rund 10 Minuten.

Die Autobuslinien 35A, 37A und 40A sind in etwa 5 Minuten erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

Zusammenfassung

Eine außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung in historischer Cottage-Villa mit nur drei Parteien im Haus. Loftartiges Wohnen mit Kamin, Holzbalken und modernem Komfort, absolute Ruhe und Grünblick – kombiniert mit hervorragender Infrastruktur und schneller Innenstadtanbindung.

Ein Zuhause für Menschen, die Stil, Charakter und Lebensqualität suchen.

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, 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap