

## **2 Zimmer Wohnung mit Potential am Kirchenplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25746**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchenplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	728,19 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	179,99 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

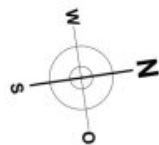
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 01





# Kirchenplatz 1230 Wien



# Objektbeschreibung

## 2–3 Zimmer Wohnung mit Potential am Kirchenplatz

1230 Wien – Atzgersdorf

**QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

WC: separat

Abstellraum: vorhanden (im selben Stockwerk)

Heizung: Gas-Etagenheizung

Ausrichtung: Westen

Zustand: gepflegt

Beziehbar: ab sofort

Gesamtmiete: € 999,00

Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten

### **Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit**

Diese großzügig geschnittene Mietwohnung befindet sich direkt am Kirchenplatz in Atzgersdorf und überzeugt durch ihre angenehme Raumwirkung sowie ihr vielseitiges Nutzungspotenzial.

Aktuell als klassische 2-Zimmer-Wohnung ausgeführt, eröffnet das außergewöhnlich große Wohn- und Esszimmer die Möglichkeit zur Schaffung eines dritten Zimmers. Damit eignet sich dieses Zuhause ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die einen zusätzlichen Arbeits- oder Rückzugsbereich integrieren möchten.

### **Durchdachte Raumaufteilung mit Komfort**

Bereits das geräumige Vorzimmer bietet viel Platz für Garderobe und einen komfortablen

Eingangsbereich.

Die Küche ist separat angelegt, großzügig dimensioniert und voll ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss, das WC ist getrennt – ein Detail, das den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöht.

### **Rückzugsbereiche und Erweiterungspotenzial**

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet eine angenehme Rückzugssituation.

Besonders hervorzuheben ist das sehr große Wohn- und Esszimmer, das nicht nur Offenheit und Helligkeit schafft, sondern auch flexibel gestaltet werden kann. Die Option zur Abtrennung eines weiteren Zimmers stellt einen klaren Mehrwert dar und bietet Zukunftssicherheit für unterschiedliche Lebenssituationen.

### **Praktischer Mehrwert im Alltag**

Ein Einlagerungsraum im selben Stockwerk sorgt für zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Raumangebot funktional.

Die gepflegte Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden, Massivbauweise sowie mehrfach verglasten Fenstern unterstreicht den soliden Gesamtzustand der Wohnung.

### **Lagequalität zwischen Infrastruktur und gewachsener Umgebung**

Die Lage am Kirchenplatz in Atzgersdorf verbindet gewachsene Nachbarschaft mit hervorragender Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Damit bietet diese Adresse eine ausgezeichnete Kombination aus Alltagstauglichkeit und urbaner Lebensqualität im Süden Wiens.

### **Zusammenfassung**

Diese gepflegte Mietwohnung überzeugt durch großzügige Flächen, eine klare Raumstruktur und das Potenzial zur flexiblen Anpassung auf drei Zimmer.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein durchdachtes Zuhause in sehr guter Lage suchen – mit Raum für Entwicklung und langfristigen Wohnkomfort.

**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 <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.750m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap