

**RAUMWUNDER - Gemütliche 2 Zimmerwohnung in
Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25781

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	562,94 €
Kaltmiete	635,46 €
Betriebskosten:	72,52 €
USt.:	63,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







Objektbeschreibung

Charmantes Wohnen zwischen Liesing und Atzgersdorf

Quick Read

- Ca. 30 m² Wohnfläche mit effizienter Raumaufteilung
- Ruhige Wohnlage mit Grünblick
- Gepflegter und sanierter Zustand
- Funktionale Einbauküche vorhanden
- Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre
- Sofort beziehbar

In ruhiger Wohnlage des 23. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese charmante 2-Zimmerwohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie ein angenehmes Wohngefühl in grüner Umgebung.

Der Wohnbereich präsentiert sich freundlich und lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und harmonisch in den Wohnraum integriert.

Warme Parkettböden sorgen in den Wohnbereichen für eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss und präsentiert sich gepflegt und zeitlos.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage mit Blick ins Grüne. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen.

Ausstattung

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Funktionale Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Doppelverglaste Fenster
- Kellerabteil
- Gepflegter Zustand

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Bezirk Liesing. Die Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grün- und Erholungsflächen befinden sich in komfortabler Reichweite.

Zusammenfassung

Diese gepflegte 2-Zimmerwohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, ruhige Lage und angenehme Wohnatmosphäre. Ein charmantes Zuhause für alle, die kompaktes Wohnen in grüner Umgebung schätzen.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap