

# Sehr gepflegte 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25844**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Gesamtmiete</b>	996,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	735,00 €
<b>Kaltmiete</b>	906,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,20 €
<b>USt.:</b>	90,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









# Objektbeschreibung

## Quick Read

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

Diese gepflegte und zeitgemäß aufgefrischte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 2007 sanierten Hauses. Sie überzeugt durch einen praktischen Grundriss, helle Räume und eine sehr gute Lage nahe der U-Bahn-Station Keplerplatz.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar und damit flexibel nutzbar – ideal für Paare, kleine Familien oder Wohnen mit Homeoffice.

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Wien-Favoriten gelangt diese gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss und bietet ein angenehmes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Der Grundriss ist klar und praktisch: Vom Vorzimmer führt ein Flur in alle Räume. Dadurch sind alle drei Zimmer getrennt begehbar und vielseitig nutzbar.

Das helle Wohn- und Esszimmer mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Das Schlafzimmer bietet eine praktische Nische, die sich gut als Schrankbereich eignet. Ein weiteres Zimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> kann als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Spiegelkasten und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Toilette mit Handwaschbecken befindet sich im Eingangsbereich.

Besonders praktisch: Einlagerungsraum, Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum befinden sich direkt auf derselben Etage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich unmittelbar bei der U-Bahn-Station Keplerplatz. Der Viktor-Adler-Markt ist in weniger als zwei Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Banken, Apotheken, Restaurants und Kaffeehäuser befinden sich in direkter Umgebung. Damit bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag.

## Zusammenfassung

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Wien-Favoriten überzeugt durch ihre zentrale Lage, den praktischen Grundriss und die hellen Räume. Alle Zimmer sind getrennt begehbar und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Nähe zur U-Bahn, zum Viktor-Adler-Markt und zu zahlreichen Geschäften macht diese Wohnung zu einer attraktiven Mietgelegenheit in urbaner Lage.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, ersuchen wir Sie höflich um Ihre Anfrage ausschließlich über dieses Webportal. Wir senden Ihnen anschließend zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

**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 <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