

## Charmante 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und Gartennutzung | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25956**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7202 Bad Sauerbrunn
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	706,69 €
<b>Kaltmiete</b>	873,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,06 €
<b>USt.:</b>	16,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

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













# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia, Gartenzugang und Garagenplatz

Diese attraktive 3-Zimmer-Mietwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, angenehme Wohnatmosphäre und wertvolle Außenflächen. Die Kombination aus Loggia, direktem Gartenzugang und Garagenplatz macht dieses Objekt zu einem komfortablen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität und Alltagstauglichkeit legen.

### Quick Read

- Charmante 3-Zimmer-Mietwohnung mit gut nutzbarem Grundriss
- Wohn- und Essbereich mit stilvoller Verbindung zur Küche
- Moderne Küche mit offenem Charakter durch charmanten Rundbogen
- Loggia mit ca. 5,5 m<sup>2</sup> direkt vom Wohnbereich erreichbar
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer
- Direkter Gartenzugang von einem Zimmer aus
- Praktischer Schrankraum im größeren Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschwand
- Separate Toilette
- Abstellraum in der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Großzügiger, gut zugänglicher Garagenplatz

### Wohnen mit Komfort und angenehmer Atmosphäre

Die Wohnung bietet ein stimmiges Wohnkonzept mit klar gegliederten Räumen und einer angenehmen Verbindung zwischen Wohnbereich, Küche und Außenflächen. Der Wohn- und Essbereich mit ca. 19 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Besonders charmant ist die

stilvolle Verbindung zur modernen Küche über einen Rundbogen, der dem Raum Charakter verleiht und zugleich eine angenehme Offenheit schafft.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die ca. 5,5 m<sup>2</sup> große Loggia. Diese bietet zusätzlichen Freiraum und eignet sich ideal für entspannte Momente im Freien, den ersten Kaffee am Morgen oder ruhige Stunden nach einem langen Tag.

#### **Gut durchdachte Raumaufteilung**

Neben dem Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Eines dieser Zimmer bietet direkten Zugang zum Garten und schafft damit eine besonders schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im größeren Zimmer wurde ein praktischer Schrankraum integriert. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass der Wohnraum klar und aufgeräumt genutzt werden kann.

#### **Praktische Ausstattung für den Alltag**

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer integrierten Duschwand ausgestattet und verbindet Komfort mit Funktionalität. Eine separate Toilette ergänzt die alltagstaugliche Raumaufteilung.

Ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonale Dinge.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen und gut zugänglichen Garagenplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

#### **Zusammenfassung**

Diese charmante 3-Zimmer-Mietwohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle und gut nutzbare Räume sowie besondere Details wie den Rundbogen zwischen Küche und Wohnbereich. Die Loggia, der direkte Gartenzugang, der praktische Schrankraum und der Garagenplatz machen dieses Objekt zu einem attraktiven Zuhause für alle, die komfortables Wohnen mit angenehmen Außenflächen verbinden möchten.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal und senden Ihnen gerne weitere 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](#)

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 <1.000m

Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap