

**sonnige und ruhige 3 Zimmerwohnung | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25958

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 75,00 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 81,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,54 |
| Gesamtmiete | 1.249,24 € |
| Kaltmiete (netto) | 943,00 € |
| Kaltmiete | 1.135,67 € |
| Betriebskosten: | 192,67 € |
| USt.: | 113,57 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



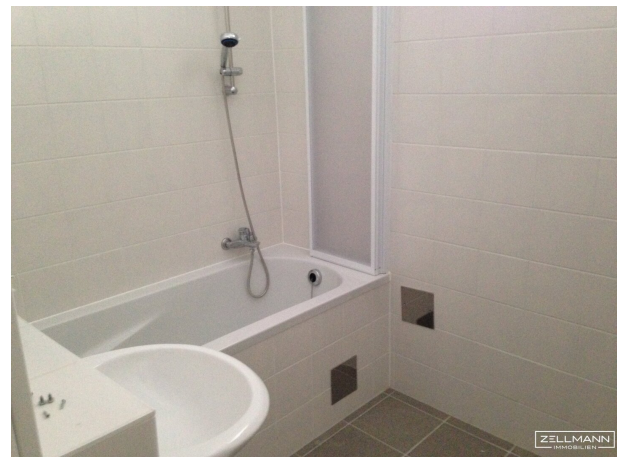
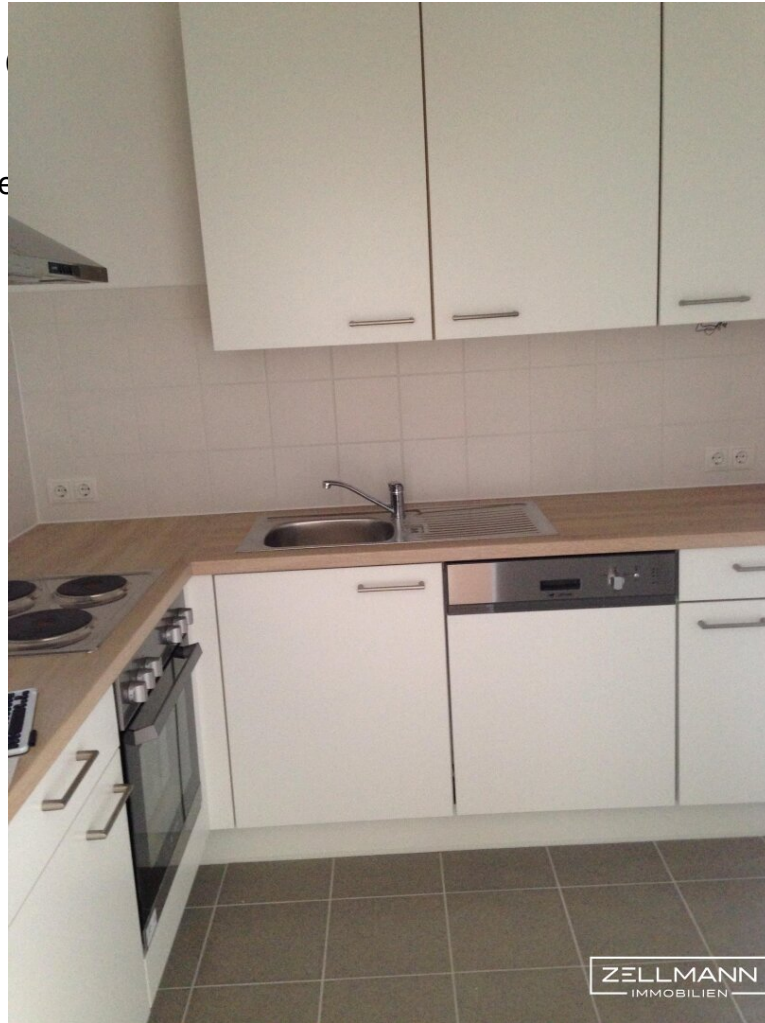
Nicole Zellmann

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

T +43 699 15 15 22
H +43 699 15 15 22

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Sonnige und ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung in 1030 Wien

Quick Read

In der Schlachthausgasse im 3. Bezirk gelangt eine helle und gut geschnittene Altbauwohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und bietet rund 75 m² Wohnfläche. Sie verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Die Wohnung eignet sich durch ihre Raumaufteilung sowohl für Paare, kleine Familien als auch für eine Wohngemeinschaft. Die Lage überzeugt durch eine gute öffentliche Anbindung und eine sehr gute Nahversorgung.

Beschreibung

Diese klassische Altbauwohnung bietet eine angenehme Kombination aus guter Raumaufteilung, heller Wohnatmosphäre und ruhiger Lage. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und wirken durch die großen Fenster freundlich und einladend.

Der Grundriss ist praktisch angelegt: Vom Vorraum aus sind die Küche, das Badezimmer, das separate WC sowie die weiteren Wohnräume gut erreichbar. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Bereich der Wohnung, zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder WG-Zimmer genutzt werden.

Die Küche ist separat angeordnet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Dusche, das WC ist getrennt ausgeführt. Ein Abstellbereich ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Altbau und wird mittels Gas-Etagenheizung beheizt. Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt unter anderem über:

Parkett- und Fliesenböden

separate Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

separates WC

Gas-Etagenheizung

Doppel- bzw. Mehrfachverglasung

Kabel-/Satelliten-TV

praktische Raumaufteilung

WG-geeignete Nutzung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Lage des 3. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Supermarkt, Bäckerei sowie weitere Infrastruktur befinden sich in kurzer Entfernung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Straßenbahn, Bus, U-Bahn und Bahnhof sind gut erreichbar. Dadurch ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch das weitere Stadtgebiet bequem angebunden.

Die Lage bietet eine gute Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität.

Zusammenfassung

Eine helle, gut geschnittene Altbauwohnung mit rund 75 m² Wohnfläche in 1030 Wien. Die Wohnung überzeugt durch drei gut nutzbare Zimmer, separate Küche, Badezimmer mit getrenntem WC sowie eine praktische Raumaufteilung. Durch die gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung eignet sie sich ideal für alle, die eine klassische Mietwohnung in zentraler Lage mit angenehmem Wohnkomfort 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](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap