

**Sehr gepflegte 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25953**

**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>	42,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Gesamtmiete</b>	826,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	640,00 €
<b>Kaltmiete</b>	746,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,58 €
<b>USt.:</b>	79,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









# Objektbeschreibung

## QUICK READ

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Wien-Favoriten

Sehr gute Raumaufteilung mit getrennt begehbaren Bereichen

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

Ruhiges Schlafzimmer mit praktischer Nische für Stauraum oder Schranklösung

Badezimmer mit Badewanne, Spiegelkasten und Waschmaschinenanschluss

Separate Toilette mit Handwaschbecken

Einlagerungsraum, Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum direkt auf derselben Etage

U-Bahn-Station Keplerplatz, Viktor-Adler-Markt und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

## OBJEKTBECHREIBUNG

In zentraler Wohnlage im beliebten Wiener Stadtteil Favoriten gelangt diese gepflegte und sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, ihre angenehme Wohnatmosphäre und ein besonders hohes Maß an Privatheit.

Das Haus präsentiert sich gepflegt, gut organisiert und bietet durch die vorhandenen Nebenflächen einen komfortablen Wohnalltag. Besonders praktisch: Einlagerungsraum, Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum befinden sich direkt auf derselben Etage und damit in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Durch die Lage innerhalb des Hauses entsteht ein abgeschirmtes, angenehmes Wohngefühl mitten im urbanen Umfeld.

## RAUMAUFTeilUNG UND GRUNDRISSE

Der Grundriss zeigt eine kompakte, zugleich sehr funktionale 2-Zimmer-Aufteilung. Über den Vorraum, der als zentraler Verteiler dient, sind die wesentlichen Bereiche der Wohnung gut erreichbar. Direkt im Eingangsbereich befindet sich die separate Toilette mit Handwaschbecken.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Mit seiner angenehmen Größe bietet dieser Raum ausreichend Platz für Kochen, Essen und

Wohnen und schafft ein einladendes Zentrum für den Alltag. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine freundliche Belichtung und ein angenehmes Raumgefühl.

Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und verfügt über eine praktische Nische, die sich ideal für eine Schranklösung oder einen kleinen begehbaren Schrankbereich eignet. Dadurch lässt sich der Schlafraum besonders effizient nutzen und ruhig gestalten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem schönen Spiegelkasten sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Anordnung von Bad und WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetener Lage im Wiener Stadtteil Favoriten, direkt im Umfeld der U-Bahn-Station Keplerplatz. Damit ist eine rasche und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Der Viktor-Adler-Markt ist in weniger als zwei Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Einzelhändler, Banken, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants und Kaffeehäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage verbindet urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und kurze Wege auf besonders angenehme Weise.

### **ZUSAMMENFASSUNG**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, ihre gelungene Raumaufteilung und den hohen Alltagskomfort. Der durchdachte Grundriss mit hellem Wohn- und Essbereich, separatem Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, getrenntem WC sowie praktischen Nebenflächen direkt auf derselben Etage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Mietgelegenheit in Wien-Favoriten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, ersuchen wir Sie höflich um Ihre Anfrage 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