

**ANLEGER - 3,1% Rendite -Neuwertiges
2-Zimmerapartment mit Ruhebalkon und Fernblick |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26173

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kimmerlgasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	119,35 €
Heizkosten:	57,24 €
USt.:	22,85 €

Ihr Ansprechpartner



Georg Papacek

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

T +43 664 410 71 17

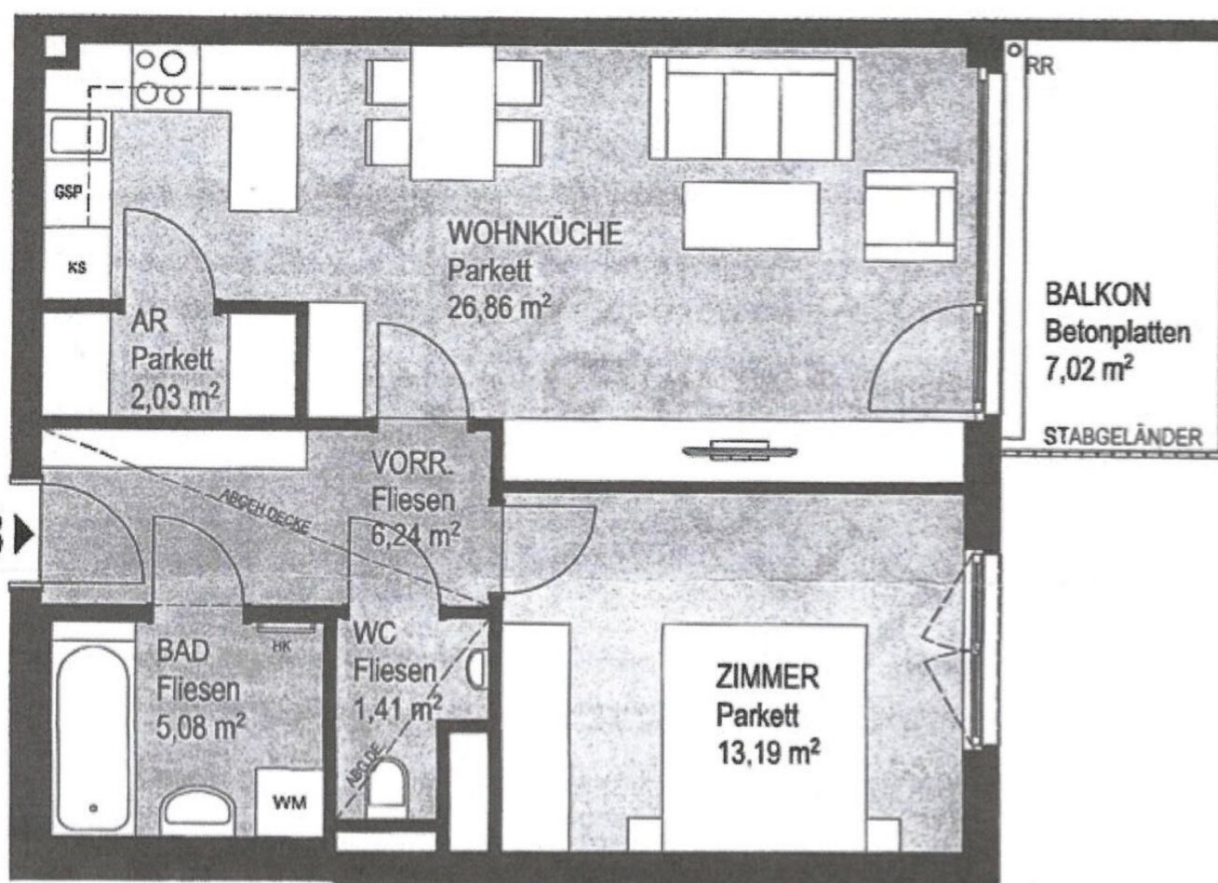








28 ▶



Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage eines modernen Gebäudes im 11. Bezirk bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Mit einer Fläche von 55 m² ist diese Wohnung perfekt für Singles oder Paare. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sowie die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Ein absolutes Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie einen traumhaften Blick ins Grüne genießen können. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen, die frische Luft inhalieren und die Ruhe der Natur mitten in der Stadt erleben.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine Tiefgarage, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch den Komfort, direkt mit dem Personenaufzug zu Ihrer Wohnung zu gelangen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Busse und Straßenbahnen ermöglicht es Ihnen, jederzeit bequem in die Innenstadt oder in andere Stadtteile zu gelangen. Auch der nahe gelegene Flughafen ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung in Wien.

Das Objekt ist noch bis 9/2032 um einen monatlichen Mietpreis von € 992.- (inkl. Ust. und BK) vermietet

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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](#)

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <950m

Apotheke <725m

Klinik <2.400m

Krankenhaus <5.975m

Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <925m

Universität <4.750m

Höhere Schule <5.225m

Nahversorgung

Supermarkt <650m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Geldautomat <875m

Bank <875m

Post <875m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <1.825m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <9.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap