

**Hofseitig & ruhig – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit
großem Balkon | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26274

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.050,00 €
Kaltmiete (netto)	799,76 €
Kaltmiete	954,54 €
Betriebskosten:	132,33 €
USt.:	95,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

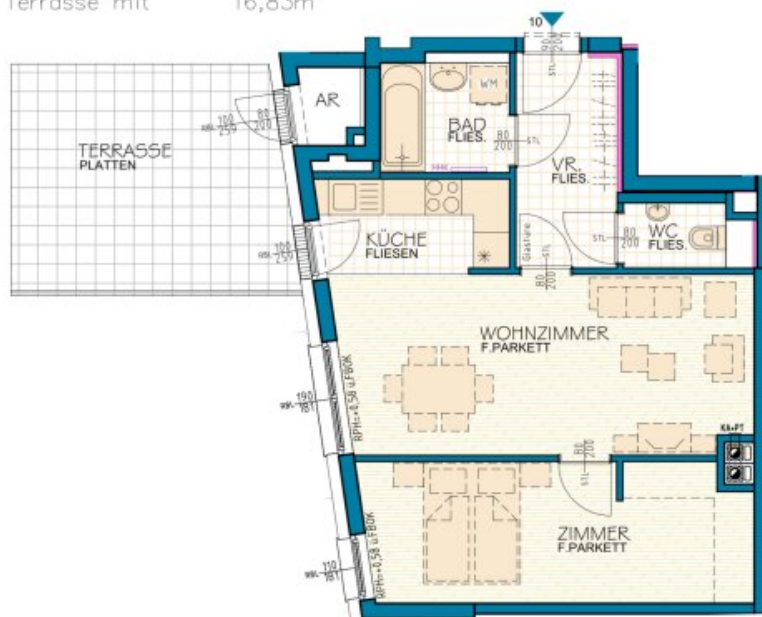


Breitenfurter Straße 1230 Wien

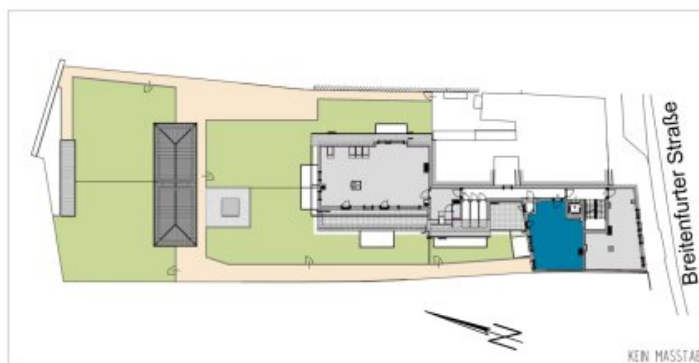
TOP 10

2 Zimmer mit 52,93m²
Terrasse mit 16,83m²

2.STOCK 1:100



ÜBERSICHT



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

PLANVERFASSER



Brennergasse 8, A-1230 Wien
Tel. +43/ 1/ 6627520-0 Fax -20



ARCHITEKT DI PETER LENZENHOFER e.U.

Objektbeschreibung

HELLE BALKONWOHNUNG IN ZENTRALER RUHELAGE

QUICK READ

- ca. 52,93 m² Wohnfläche
- ca. 16,83 m² Balkon
- 2 Zimmer

2. Etage

- Lift vorhanden
- Baujahr 2019
- Sanierung 2020
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Fußbodenheizung
- sehr gepflegter Zustand
- verfügbar ab 01.11.2026
- HWB 37 kWh/m²a
- fGEE 0,78

OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese helle und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines modernen Wohnhauses und verbindet eine zentrale Lage mit angenehm ruhigem Wohnen.

Auf ca. 52,93 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen klar gegliederten und sehr gut

nutzbaren Grundriss. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, hofseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 16,83 m², der den Wohnraum ideal ergänzt und viel Platz für einen Essbereich, Pflanzen oder eine gemütliche Sitzecke bietet.

Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer ist separat angeordnet und lässt sich gut möblieren. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare besonders angenehm.

Die Küche ist separat situiert und bereits ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das WC ist getrennt ausgeführt. Ein praktischer Abstellbereich ergänzt die Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde 2020 saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Parkettböden in den Wohnräumen und zeitlose Fliesen in Küche, Bad und WC schaffen ein stimmiges Gesamtbild.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung. Der Lift im Haus ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnungsebene. Das Gebäude wurde 2019 errichtet.

LAGE

Die Lage an der Breitenfurter Straße bietet eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag.

Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof Atzgersdorf ist ebenfalls rasch erreichbar.

Besonders angenehm ist die hofseitige Ausrichtung der Wohnung. So verbindet sie die Vorteile einer zentralen Lage mit einer überraschend ruhigen Wohnatmosphäre.

ZUSAMMENFASSUNG

Eine helle und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss, großzügigem Balkon und moderner Ausstattung.

Die Kombination aus ca. 52,93 m² Wohnfläche, ca. 16,83 m² Freifläche, Fußbodenheizung, Lift und hofseitiger Ausrichtung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für alle, die zentral wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

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, BGBI. 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap