# FEINE ADRESSE. GROSSER STIL. – Exklusiv möbliertes Boutique-Apartment mit hauseigenem GYM in Hietzing | ZELLMANN IMMOBILIEN




**Objektnummer: 26324**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 42,87 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Gesamtmiete** | 1.599,01 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.258,85 € |
| **Kaltmiete** | 1.405,02 € |
| **Betriebskosten:** | 146,17 € |
| **Heizkosten:** | 46,50 € |
| **USt.:** | 147,49 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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


ZELLMANN
IMMOBILIEN






Life Fitness
Life Fitness
HAMMER STRENGTH
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Bad
4,50m2
Fliesen
Zimmer
14,25m2
Parkett
WC
1,73m2
Fliesen
TOP 2
42,87 m²
Vorraum
4,81m2
Fliesen
Wohnküche
16,48m2
Parkett
TOP 1
TOP 2

# Objektbeschreibung

## Exklusiv möbliertes Boutique-Apartment mit hauseigenem GYM in Hietzing

Es gibt Häuser, deren besonderer Anspruch bereits beim Betreten spürbar wird. Elegante Architektur, ausgewählte Oberflächen und eine sorgfältig abgestimmte Gestaltung schaffen eine Atmosphäre, in der man gerne ankommt. Dieses Haus in Hietzing bietet genau diesen Rahmen: **ein repräsentatives Wohnambiente mit dem persönlichen Charakter einer Boutique-Residenz.**

Das hochwertig möblierte Zwei-Zimmer-Apartment mit **ca. 42,87 m² Wohnfläche** geht dabei einen entscheidenden Schritt über eine klassische Mietwohnung hinaus. Das **„Löffelfertig"-Konzept** bedeutet: Nicht nur die Möbel stehen bereit, sondern auch die Ausstattung für den Alltag – von der Matratze und der Bettwäsche bis zu den Küchenutensilien. Sie bringen praktisch nur Ihren Koffer und Ihre persönlichen Dinge mit.

Ein separates Schlafzimmer, eine ausgestattete Küche, Klimaanlage und das **ca. 70,65 m² große GYM im Haus** ergänzen dieses Wohnkonzept. Zusammen mit der ausgezeichneten Hietzinger Lage entsteht ein Angebot für Menschen, die nicht erst einen Haushalt aufbauen möchten, sondern vom ersten Wohntag an Komfort und ein stilvolles Umfeld schätzen.

## QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Adresse:** Premreinergasse, 1130 Wien – Hietzing.
- **Wohnung:** hochwertig möbliertes Zwei-Zimmer-Apartment, TOP 2 im Erdgeschoss, mit ca. 42,87 m² Wohnfläche laut vorgelegten Unterlagen.
- **„Löffelfertig":** umfassende Ausstattung für den Alltag – einschließlich Matratze, Bettwäsche und Küchenutensilien. (wenn gewünscht)
- **Ambiente:** elegantes Haus mit repräsentativen Allgemeinbereichen und sorgfältig abgestimmter Gestaltung.
- **Raumangebot:** Wohnküche, separates Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Vorraum.

- **Ausstattung:** Einbauküche mit Miele-Backofen und Miele-Geschirrspüler, Parkettböden und Klimaanlage.

- **Fitness:** ca. 70,65 m² großes GYM im Haus zur gemeinschaftlichen Nutzung.

- **Optionale Zusatzservices:** Reinigung, Bettwäschewechsel und Bügelservice können auf Wunsch gegen Aufpreis organisiert werden; nicht im Mietpreis enthalten.

- **Außenflächen und Parken:** keine eigene Außenfläche; Garagenmöglichkeit nach Verfügbarkeit und gesonderter Vereinbarung gegen Aufpreis.

## DAS HAUS – ELEGANZ VOM ERSTEN MOMENT AN

Schon die Allgemeinbereiche zeigen, dass hier auf mehr als reine Funktionalität Wert gelegt wurde. **Großzügige Verglasungen, transparente Glaselemente, markante Sichtbetonflächen und fein strukturierte Wandoberflächen** schaffen ein architektonisch ausdrucksstarkes Gesamtbild. Warme Lichtakzente und die zurückhaltende Farbgebung verleihen dem Haus eine ruhige, kultivierte Ausstrahlung.

Die Eleganz entsteht aus dem Zusammenspiel von Materialien, Proportionen und Ausstattung. Sie begleitet Sie durch die Eingangs- und Erschließungsbereiche und setzt sich im Apartment fort. **Ein Haus, in dem bereits das Ankommen zum Wohngefühl gehört.**

## LÖFFELFERTIG WOHNEN – DER LUXUS DES UNKOMPLIZIERTEN ANKOMMENS

Eine neue Wohnung bedeutet häufig eine lange Liste an Anschaffungen und organisatorischen Aufgaben. Hier wurde Ihnen vieles davon bereits abgenommen. Das Apartment wird **nicht nur möbliert, sondern mit einer umfassenden Ausstattung für den täglichen Gebrauch** angeboten. Von der Matratze über die Bettwäsche bis zu den Küchenutensilien ist bereits vieles (wenn gewünscht) vorhanden, was aus einer eingerichteten Wohnung ein nutzbares Zuhause macht.

Gerade bei einem beruflichen oder privaten Neustart in Wien ist das ein wesentlicher Vorteil: Statt Möbel auszuwählen, Liefertermine zu koordinieren und eine Haushaltsausstattung zusammenzustellen, können Sie sich auf Ihren neuen Alltag konzentrieren. **Der besondere Mehrwert liegt damit nicht allein in der Wohnfläche, sondern in der Verbindung aus Einrichtung, Ausstattung und deutlich reduziertem Einzugsaufwand.**

Persönliche Dinge mitbringen, einrichten im eigenen Rhythmus und sich zu Hause fühlen – ohne zunächst einen vollständigen Hausstand organisieren zu müssen. Der konkrete Umfang des mitvermieteten Inventars wird im Rahmen der Vermietung festgehalten.

## DAS APARTMENT – BOUTIQUE-CHARAKTER FÜR DEN EIGENEN ALLTAG

Die Wohnküche verbindet einen offenen Wohnbereich mit der Behaglichkeit einer sorgfältig eingerichteten Wohnung. Helle Küchenfronten, warme Holztöne, ein abgestimmter Essplatz und das Sofa mit seinem ausdrucksstarken Farbakzent ergeben ein harmonisches Ensemble. Vorhänge, Leuchten und textile Elemente runden die Gestaltung ab.

**Die Einrichtung schafft Atmosphäre, ohne den Raum zu überladen.** Morgens ein Kaffee am eigenen Esstisch, abends entspannt kochen oder auf dem Sofa zur Ruhe kommen: Die verschiedenen Bereiche fügen sich selbstverständlich in den Alltag ein.

Das separate Schlafzimmer führt diesen Anspruch fort. Das Doppelbett mit gepolstertem Kopfteil, warme Holzoberflächen und abgestimmte Leuchten verleihen dem Raum eine elegante, wohnliche Note. Ein persönlicher Rückzugsort, der sich klar vom Wohnbereich abgrenzt.

## FLÄCHEN UND RAUMANGEBOT – KLAR AUFGETEILT

Der Vorraum führt in die **ca. 16,48 m² große Wohnküche** mit Küchenzeile, Essplatz und Sofabereich. Daran schließt das **ca. 14,25 m² große Schlafzimmer** an.

Das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper ist **direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich** und damit dem privaten Rückzugsbereich zugeordnet. Das WC befindet sich separat im Eingangsbereich.

Die Gesamtwohnfläche beträgt laut vorgelegtem Grundriss und Flächenaufstellung ca. 42,87 m². Die Aufteilung bietet insbesondere einer Einzelperson oder einem Paar einen angenehmen Rahmen – mit einem eigenständigen Schlafbereich und einer Wohnküche als Mittelpunkt des täglichen Lebens.

## DIE AUSSTATTUNG – QUALITÄT, DIE MAN TÄGLICH GENIESST

Die Küche fügt sich mit ihren klaren Fronten und der dezenten Arbeitsfläche selbstverständlich in das Wohnkonzept ein. **Miele-Backofen und Miele-Geschirrspüler** unterstreichen den Qualitätsanspruch; Kochfeld und integrierte Mikrowelle ergänzen die Ausstattung. Der unmittelbar anschließende Essplatz hält die Wege kurz.

Auch das Badezimmer bleibt dieser Linie treu: Großformatige Fliesen in warmen Naturtönen, ein aufgesetzter Waschtisch, eine Ablage in Marmoroptik und die gläserne Duschabtrennung schaffen ein gepflegtes, elegantes Ambiente.

**Parkettböden und die Klimaanlage im Wohnbereich** ergänzen den Wohnkomfort. Die aufeinander abgestimmte Einrichtung sorgt dafür, dass das Apartment nicht wie eine Zusammenstellung einzelner Möbelstücke wirkt, sondern wie ein bewusst gestaltetes Zuhause.

## DAS GYM – IHR TRAINING, DIREKT IM HAUS

Komfort zeigt sich auch darin, wie einfach sich die eigenen Gewohnheiten in den Alltag integrieren lassen. Das **ca. 70,65 m² große, hauseigene GYM** schafft dafür einen besonderen Rahmen: einen großzügigen Fitnessbereich, den Sie ohne zusätzliche Anfahrt erreichen.

**Geräte von Life Fitness und Hammer Strength** bilden die Grundlage für ein vielseitiges Training. Laufband, Crosstrainer und Fahrradergometer werden durch einen Freihantelbereich, eine Trainingsbank und ein Langhantel-Rack ergänzt. Große Spiegelflächen, Tageslichtfenster und eine klare Raumgestaltung verleihen dem Fitnessbereich eine professionelle, angenehme Atmosphäre.

Ob eine Trainingseinheit vor dem ersten Termin oder Bewegung nach einem intensiven Arbeitstag: Der gemeinschaftlich nutzbare Fitnessbereich erweitert das Wohnen um einen echten Mehrwert.

## MEHR KOMFORT AUF WUNSCH – ZUSATZSERVICES AUS EINER HAND

Ein neues Zuhause ist gefunden – und auch bei alltäglichen Aufgaben lässt sich auf Wunsch Unterstützung organisieren. Ergänzend zur Wohnungsanmietung können über die Vermieterseite **Reinigungskräfte, ein Bettwäschewechsel oder ein Bügelservice** vermittelt beziehungsweise organisiert werden.

Gerade für Menschen, die neu nach Wien ziehen oder beruflich stark eingebunden sind, kann diese Möglichkeit eine wertvolle Entlastung sein. Sie müssen nicht erst unterschiedliche Dienstleister suchen und einzeln koordinieren, sondern können die gewünschte Unterstützung **aus einer Hand organisieren lassen.**

**Diese Zusatzservices sind ausschließlich optional, gegen Aufpreis und nicht im Mietpreis enthalten.** Insbesondere ist keine regelmäßige Reinigung als Inklusivleistung vorgesehen. Umfang, Häufigkeit, Verfügbarkeit und Kosten werden bei Interesse gesondert abgestimmt und vereinbart.

## FENSTER, AUSSENFLÄCHEN UND GARAGENMÖGLICHKEIT

Die großen französischen Fenster der Wohn- und Schlafräume sind **zur Mantlergasse ausgerichtet**. Sie prägen den offenen Charakter der Räume. Eine eigene begehbare Außenfläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens ist dieser Wohnung nicht zugeordnet.

Für zusätzlichen Komfort besteht im Haus eine **Garagenmöglichkeit gegen gesondertes Entgelt**. Die Anmietung erfolgt nach Verfügbarkeit und individueller Vereinbarung; ein Stellplatz ist nicht automatisch Bestandteil der Wohnungsanmietung.

## DIE LAGE – HIETZINGER LEBENSQUALITÄT ALS TÄGLICHES PRIVILEG

**Hietzing steht für eine besondere Form des Wiener Wohnens:** grün, kultiviert und von einer gewachsenen Architektur geprägt. Die Premreinergasse bietet einen ausgezeichneten Rahmen für Menschen, die ein angenehmes Wohnumfeld schätzen und die Möglichkeiten der Stadt zugleich gut erreichen möchten.

Die grüngeprägte Umgebung der Liegenschaft und die öffentliche Verkehrsanbindung verbinden Rückzug und urbanes Leben. Sie wohnen in einem eigenständigen Wohnviertel mit Charakter – und bleiben mit dem kulturellen und beruflichen Leben Wiens verbunden.

Zum besonderen Lebensgefühl des Bezirks gehören seine Villenarchitektur, traditionsreiche Kaffeehäuser, gepflegte Gastronomie und die weitläufigen Grünräume rund um Schönbrunn. **Eine Lage, die den eleganten Anspruch des Hauses auf natürliche Weise fortsetzt.**

## UNSER RESÜMEE

Dieses Apartment bietet mehr als eine hochwertige Einrichtung. Sein besonderer Wert liegt in einem **durchdachten, löffelfertigen Wohnkonzept**: Das elegante Haus, die umfassende Ausstattung, das großzügige GYM und die ausgezeichnete Hietzinger Lage schaffen die Grundlage für einen unkomplizierten Start in den neuen Alltag.

Wer zusätzliche Entlastung schätzt, kann Reinigung, Bettwäschewechsel oder Bügelservice optional gegen Aufpreis organisieren lassen. So bleibt die Entscheidung über den gewünschten Komfort ganz bei Ihnen.

**Eine besondere Wiener Wohnadresse für Menschen, die ankommen möchten – ohne zuerst alles neu organisieren zu müssen.**

## UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Zu einem besonderen Wohnangebot gehört eine ebenso sorgfältige Begleitung. **Wir betreuen Sie persönlich von der ersten Anfrage über die Besichtigung und die Abstimmung der Mietdetails bis zur Wohnungsübergabe.** Dabei nehmen wir uns Zeit für Ihre Fragen und legen Wert auf klare Informationen und nachvollziehbare Vereinbarungen.

Gerne zeigen wir Ihnen das Apartment, die eleganten Allgemeinbereiche und das hauseigene GYM bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Dabei besprechen wir auch den Umfang der Ausstattung sowie die Möglichkeiten der optionalen Zusatzservices.

## RECHTLICHE HINWEISE

Die Beschreibung beruht auf den zur Verfügung gestellten Angaben, dem vorgelegten Grundriss, der Flächenaufstellung, dem übermittelten Bildmaterial und ergänzenden Informationen zum Haus. Flächenangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen; die Planunterlagen ersetzen kein örtliches Aufmaß. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Die Bezeichnung „löffelfertig“ beschreibt die umfassend möblierte und für den Alltag ausgestattete Vermietung. Maßgeblich für den konkreten Umfang der mitvermieteten Einrichtung und Haushaltsausstattung sind die vertraglichen Vereinbarungen und das zugehörige Inventarverzeichnis.

Reinigung, Bettwäschewechsel und Bügelservice sind keine im Mietpreis enthaltenen Leistungen. Sie können ausschließlich auf Wunsch, nach Verfügbarkeit und gegen gesondertes Entgelt vereinbart werden. Die Bedingungen der GYM-Mitbenützung sowie eine allfällige Garagenanmietung sind ebenfalls im Rahmen der jeweiligen Vereinbarungen festzuhalten.

**Transparenz bei Text- und Bildmaterial – Einsatz künstlicher Intelligenz:** Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

## HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Der zugehörige Energieausweis wurde für diese Ausarbeitung noch nicht übermittelt. Die gesetzlich erforderlichen Energieangaben sind vor Veröffentlichung anhand des Energieausweises zu ergänzen. Die Verpflichtungen zur Vorlage und Aushändigung des Energieausweises bleiben davon unberührt.

## HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für eine persönliche Rückmeldung und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um Ihren vollständigen Namen, Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse. **Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wiener Wohnadresse persönlich vorzustellen.**

**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.

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.**

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den

vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

**Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte**

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

**Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012**

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap