

**RUHIG WOHNEN. ENTSPANNT LEBEN. – 3 ZIMMER MIT
BALKON & POOL | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26357

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.250,15 €
Kaltmiete	1.465,65 €
Betriebskosten:	187,50 €
USt.:	24,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann











Objektbeschreibung

WOHNEN MIT URLAUBSGEFÜHL – RUHIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON, POOL & GARAGE

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche** bietet eine besonders gelungene Kombination aus komfortablem Wohnen, großzügiger Freifläche und einem außergewöhnlich angenehmen Wohnumfeld.

Ein wesentlicher Vorzug ist die **sehr ruhige und gepflegte Wohnanlage**. Hier genießt man ein entspanntes, zurückgezogenes Wohngefühl und profitiert gleichzeitig von der hervorragenden Lage und einer guten Infrastruktur. Ein besonderes Highlight ist die **Möglichkeit zur Poolnutzung innerhalb der Anlage** – ein echter Mehrwert, der vor allem in den Sommermonaten für zusätzliche Lebens- und Freizeitqualität sorgt.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, zwei weiteren Zimmern sowie einem rund **12,5 m² großen Balkon**. Ein Lift, ein großzügiges Kellerabteil und eine Garage komplettieren das attraktive Gesamtangebot.

QUICK READ

- **ca. 70 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **ca. 12,5 m² großer Balkon**
- **Poolnutzung innerhalb der Wohnanlage**
- **sehr ruhige und gepflegte Wohnanlage**
- **hervorragende Wohnlage in 1230 Wien**
- **großzügiger Wohnbereich mit offener Küche**

- 2 weitere vielseitig nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- **ca. 10 m² Kellerabteil**
- **Garage mit ca. 13 m²**
- 1. Stock mit Lift
- Baujahr 2011
- gepflegter Zustand
- Etagenheizung
- **sofort verfügbar**

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock einer gepflegten Wohnanlage** und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Bereits beim Betreten zeigt sich die angenehme und alltagstaugliche Raumaufteilung.

Herzstück ist die großzügige **Wohnküche**, die Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen Lebensbereich verbindet. Die vorhandene Küche ist harmonisch in den Raum integriert und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum.

Vom Wohnbereich gelangt man auf den rund **12,5 m² großen Balkon**. Die großzügige Freifläche erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ausreichend Platz für einen

Essbereich, gemütliche Sitzmöbel oder Pflanzen – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Zwei weitere Zimmer ergänzen das Raumangebot. Sie lassen sich flexibel als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer** nutzen und machen die Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen interessant.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

RUHE, FREIRAUM & POOL – WOHNQUALITÄT MIT BESONDEREM MEHRWERT

Was diese Wohnung besonders auszeichnet, ist nicht nur das Raumangebot, sondern vor allem das **außergewöhnlich angenehme Wohnumfeld**.

Die Anlage präsentiert sich **sehr ruhig, gepflegt und harmonisch** und vermittelt ein entspanntes Wohngefühl abseits des hektischen Stadtalltags. Gerade diese Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und gepflegtem Umfeld trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität bei.

Ein besonderes Highlight ist die **Poolnutzung innerhalb der Wohnanlage**. An warmen Sommertagen bietet sich damit die Möglichkeit, direkt im eigenen Wohnumfeld Erholung und Freizeit zu genießen. Gemeinsam mit dem großzügigen Balkon entsteht ein Wohngefühl, das beinahe ein wenig an Urlaub erinnert.

AUSSTATTUNG & KOMFORT

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und bietet eine angenehme Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Parkettböden schaffen in den Wohnräumen eine warme Atmosphäre. Die offene Küche bildet gemeinsam mit dem Wohnbereich einen großzügigen Mittelpunkt der Wohnung, während Badezimmer, separates WC und Abstellraum für eine praktische Organisation des Alltags sorgen.

Zusätzlichen Stauraum bietet das mit rund **10 m² großzügig dimensionierte Kellerabteil**.

Auch das Thema Parken ist komfortabel gelöst: Eine **Garage mit ca. 13 m²** ergänzt das Angebot. Der Lift ermöglicht zudem einen bequemen Zugang zur Wohnung.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einer **hervorragenden Wohnlage im 23. Wiener Gemeindebezirk**. Besonders attraktiv ist die Verbindung aus **Ruhe innerhalb der**

Wohnanlage und guter Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld.

Einrichtungen des täglichen Lebens sind rasch erreichbar. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Kindergarten und weitere wichtige Infrastruktur befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Damit genießt man hier einen besonderen Vorteil: Zuhause wohnt man **ruhig, entspannt und in einem gepflegten Umfeld**, während die täglichen Wege dennoch kurz bleiben.

Die Lage eignet sich damit hervorragend für Menschen, die die Vorteile des Wohnens im Süden Wiens schätzen und dabei weder auf **gute Erreichbarkeit noch auf Ruhe und Lebensqualität** verzichten möchten.

UNSER RESÜMEE

Eine Wohnung, bei der vor allem das **Gesamtpaket überzeugt**: ein durchdachter 3-Zimmer-Grundriss, ein großzügiger Balkon, eine Garage und ein großes Kellerabteil treffen auf eine **außergewöhnlich ruhige und gepflegte Wohnanlage**.

Die Möglichkeit zur **Poolnutzung** verleiht dem Wohnen einen zusätzlichen Freizeitwert und macht die Anlage gerade während der Sommermonate besonders attraktiv.

Wer ein Zuhause sucht, das **Ruhe, Freiraum, eine hervorragende Lage und hohen Wohnkomfort** miteinander verbindet, findet hier eine ausgesprochen interessante Gelegenheit.

Ein Zuhause zum Ankommen, Abschalten und Wohlfühlen – mit einem Hauch Urlaubsgefühl im eigenen Wohnumfeld.

UNSER SERVICE

Für uns bedeutet Immobilienvermittlung weit mehr als die Organisation einer Besichtigung. Wir begleiten Sie **persönlich, transparent und verlässlich** durch den gesamten Vermietungsprozess.

Besichtigungstermine sind selbstverständlich unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt, damit Sie sich in Ruhe ein persönliches Bild von der Immobilie machen können. Offene Fragen klären wir gerne gemeinsam und stellen Ihnen alle relevanten Unterlagen nachvollziehbar zur Verfügung.

Auch nach erfolgreichem Vertragsabschluss endet unser Service nicht. Wir begleiten Sie bei der Übergabe, erstellen ein Übergabeprotokoll samt fotografischer Dokumentation und unterstützen bei den notwendigen organisatorischen Schritten.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Herzliche Grüße

Nicole Zellmann

geschäftsführende Gesellschafterin

RECHTLICHE HINWEISE

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Vermieter trotz 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. Für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den vom Auftraggeber bzw. von Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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.

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap