

**Stilvolle Dachgeschossresidenz mit hochwertiger
Ausstattung und urbanem Wohnkomfort | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26354

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	625,82 €
Kaltmiete	772,73 €
Betriebskosten:	146,91 €
USt.:	77,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

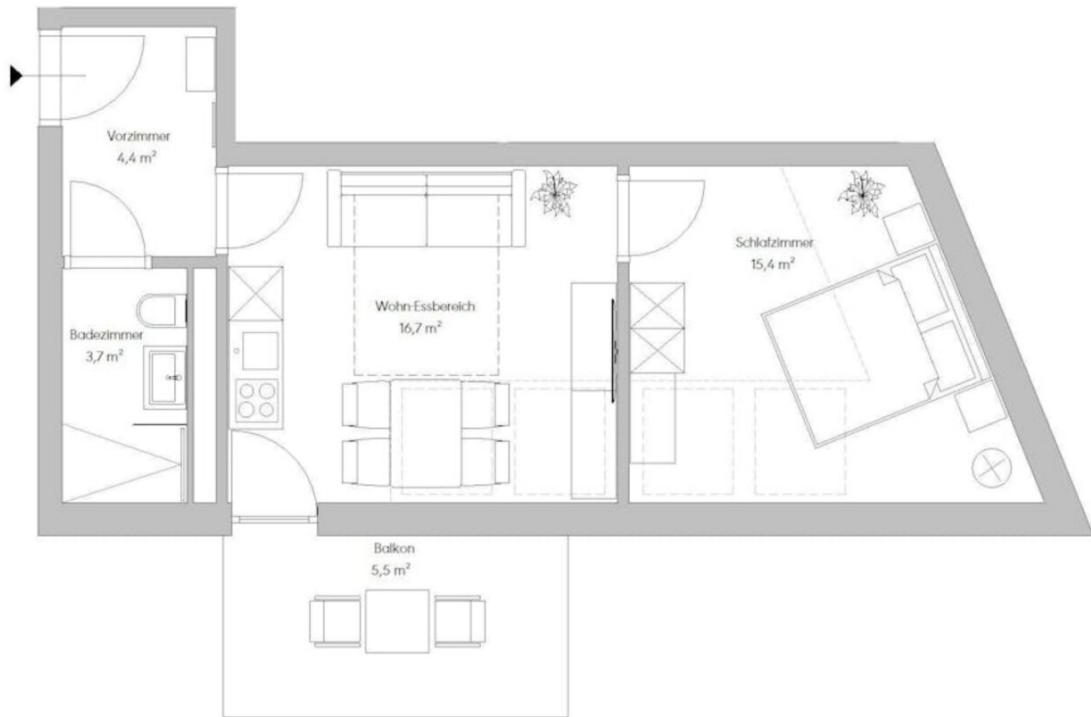


Christian Zellmann









Objektbeschreibung

Über dem Alltag – Möblierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Grünblick

Ein eigener Balkon, helle Räume und ein Zuhause, das bereits eingerichtet ist: Diese **neuwertige Dachgeschosswohnung in der Calvigasse in 1230 Wien** verbindet modernes Wohnen mit einem angenehmen Maß an Privatsphäre.

Der kompakte Zwei-Zimmer-Grundriss eignet sich besonders für Singles und Paare, die ein gepflegtes, gut ausgestattetes Zuhause mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgung suchen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 40,17 m² mit 2 Zimmern
- **Balkon:** ca. 5,54 m² mit Grünblick
- **Etage:** 1. Dachgeschoss; Personenaufzug vorhanden
- **Gebäude:** Neubau, Baujahr 2023; neuwertiger Zustand
- **Einrichtung:** möbliert, mit offener Küche
- **Wohnkomfort:** Fußbodenheizung über Fernwärme und Klimaanlage
- **Verfügbarkeit:** ab sofort beziehbar

WOHNEN MIT CHARAKTER

Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Parkettböden, große Dachflächenfenster und die vorhandene Möblierung schaffen ein freundliches Ambiente. Die Dachschrägen verleihen den Räumen ihren besonderen Charakter,

während der **direkt angeschlossene Balkon** den Wohnbereich um einen privaten Platz im Freien ergänzt.

GRUNDRISS – KOMPAKT UND KLAR GEGLIEDERT

Vom Vorraum erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche und WC sowie den Wohnbereich. Das **separate Schlafzimmer ist über den Wohnbereich zugänglich** und trennt den Rückzugsbereich vom übrigen Alltag. Die offene Küche ist in den Wohn- und Essraum integriert.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die Wohnung befindet sich in einem Ziegelmassivbau und verfügt über Parkett- und Fliesenböden sowie mehrfach verglaste Fenster. Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung über Fernwärme**. Eine Klimaanlage ergänzt den Komfort an warmen Tagen; ein Smart-Home-System gehört ebenfalls zur Ausstattung.

EIN FREISITZ IM GRÜNEN BLICKFELD

Der Balkon bietet Platz für einen kleinen Tisch und Sitzgelegenheiten – für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Tagesausklang mit Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ebenso ein kleiner **Abstellraum**. Ein Fahrradraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum ergänzen die praktischen Einrichtungen im Haus.

LAGE – GUT ANGEBUNDEN IM WIENER SÜDEN

Die Calvigasse verbindet eine ruhige Wohnlage im 23. Bezirk mit einer guten Infrastruktur. Eine **U-Bahn-Station und ein Supermarkt befinden sich jeweils rund 300 m entfernt**, die nächste Bushaltestelle liegt in etwa 100 m Entfernung. Auch eine Apotheke und ärztliche Versorgung sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Entfernungsangaben sind ungefähre Luftlinienentfernungen und keine tatsächlichen Gehstrecken.

UNSER RESÜMEE

Ein wohnliches Zuhause für alle, die überschaubare Größe mit zeitgemäßer Ausstattung, einem eigenen Freisitz und guter öffentlicher Anbindung verbinden möchten.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir begleiten Sie persönlich von der ersten Anfrage über die Besichtigung und die Abstimmung der weiteren Schritte bis zur Übergabe. **Klare Informationen, sorgfältige Organisation und verlässliche Betreuung** stehen dabei für uns im Mittelpunkt.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Objektinformationen. Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Werte. Irrtümer, Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Der konkrete Umfang der mitvermieteten Einrichtung ist im Rahmen der Mietvertragsvereinbarung festzuhalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – **einseitig nur für den Vermieter tätig ist**.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Energiekennzahlen laut Objektinformation: **HWB 33,4 kWh/(m²·a), Klasse B**, und **fGEE 1,02, Klasse C**. Die Kennzahlen stellen keine Zusage eines bestimmten individuellen Energieverbrauchs dar.

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 ZUR KOMMUNIKATION

Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt über das Immobilienportal und geben Sie Ihren vollständigen Namen, Ihre Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse an. Wir bemühen uns

um eine persönliche Rückmeldung innerhalb weniger Stunden. Sollte Sie keine Nachricht erreichen, prüfen Sie bitte auch Ihren Spam-Ordner.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap