Hell und ruhig – Dachgeschosswohnung mit Südterrasse | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26440

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.191,97 €
Kaltmiete (netto)	879,88 €
Kaltmiete	1.083,61 €
Betriebskosten:	203,73 €
USt.:	108,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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





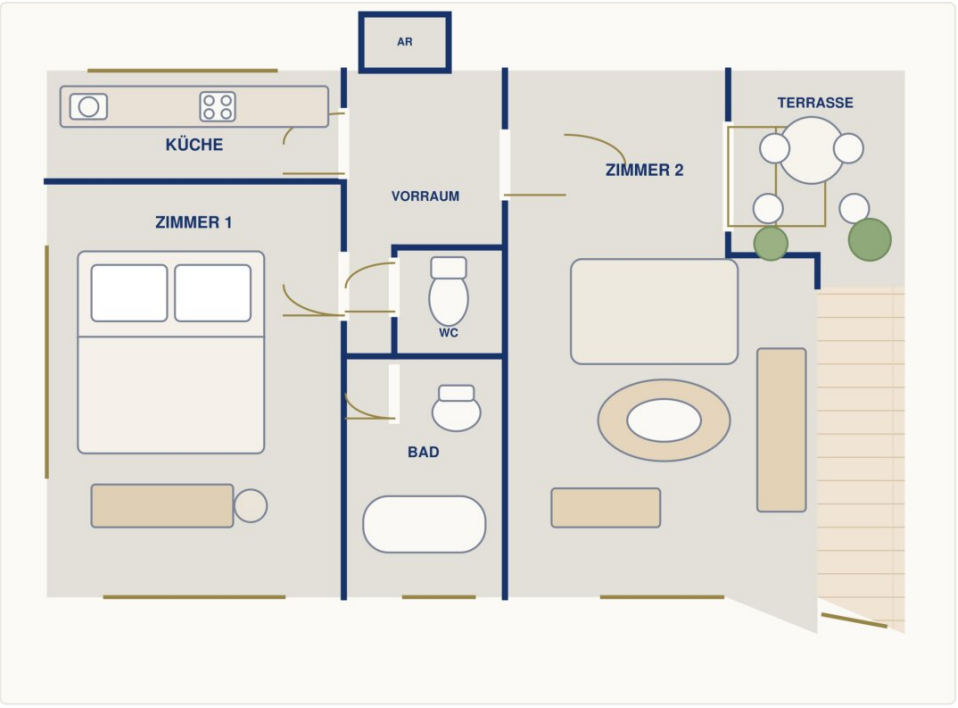



ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS

TOP 9 · DACHGESCHOSS



LEGENDE

- Wohnräume
- Vorraum
- Bad / WC
- Abstellraum
- Außenfläche

PLANBASIS

Originalplan
Top 9 · Dachgeschoss

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung. Schematisch – nicht maßstäblich.

RAUMAUFTEILUNG

2 Zimmer · Küche
Vorraum · Bad · WC
Terrasse

Objektbeschreibung

SONNIGE TERRASSENWOHNUNG MIT GRÜNBLICK IN WIEN-SÜD

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer alltagstauglichen Lage im Süden Wiens. Besonders reizvoll ist die **südseitige Terrasse mit Grünblick**, die den Wohnraum um einen angenehmen privaten Außenbereich ergänzt.

Auf rund 65 m² Wohnfläche stehen ein großzügiger Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Vorraum, ein Badezimmer sowie ein getrenntes WC zur Verfügung. Dachflächenfenster und die südliche Ausrichtung sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl.

Die Wohnung wird – ausgenommen Küche, Bad und WC – in geräumtem Zustand übergeben und ist ab **1. Dezember 2026** beziehbar. Optional kann ein KFZ-Stellplatz angemietet werden.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 65 m²
- **Raumangebot:** Wohnbereich, Schlafzimmer, separate Küche, Vorraum, Bad und getrenntes WC
- **Außenfläche:** südseitige Terrasse, ca. 10 m²
- **Etage:** 3. Etage / Dachgeschoss
- **Ausrichtung:** Süden
- **Heizung:** Fernwärme und Fußbodenheizung
- **Zustand:** gepflegt, letzte Sanierung 2026
- **Übergabe:** geräumt, ausgenommen Küche, Bad und WC

- **Beziehbar:** ab 1. Dezember 2026

- **Stellplatz:** optional anmietbar

WOHNEN MIT LICHT, RUHE UND TERRASSE

Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Die Dachflächenfenster bringen viel natürliches Licht in den Raum, während die Dachschrägen dem Wohnbereich einen individuellen Charakter verleihen.

Das Schlafzimmer ist separat begehbar und lässt sich gut mit Bett, Kleiderschrank und ergänzenden Möbeln einrichten. Die eigenständige Küche hält den Kochbereich klar vom Wohnen getrennt und ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken. Das WC ist getrennt angeordnet. Ein Vorraum erschließt die einzelnen Bereiche und schafft eine praktische Eingangssituation.

GRUNDRISS UND RAUMAUFTEILUNG

Die Raumaufteilung ist klar und funktional: Vom Vorraum aus sind die wesentlichen Bereiche der Wohnung erreichbar. Wohn- und Schlafraum sind voneinander getrennt, die Küche steht als eigener Raum zur Verfügung. Bad und WC sind separat angeordnet. Die Terrasse ist dem Wohnbereich zugeordnet und erweitert diesen um eine gut nutzbare Freifläche.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

- Massivbauweise

- Parkett- und Fliesenböden

- Einbauküche

- Badezimmer mit Badewanne

- Getrenntes WC
- Fernwärme und Fußbodenheizung
- Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung
- Innenliegender Sonnenschutz
- Kabel- beziehungsweise Satelliten-TV-Anschluss

SÜDTERRASSE MIT GRÜNBLICK

Die rund 10 m² große, südseitige Terrasse ist ein besonderer Mehrwert der Wohnung. Sie bietet Platz für eine kleine Sitzgruppe und eröffnet einen angenehmen Blick ins Grüne. Durch die ruhige Ausrichtung entsteht ein geschützter Außenbereich, der sich vom Frühjahr bis in den Herbst vielseitig nutzen lässt.

MIETKONDITIONEN

- **Monatliche Gesamtmiete:** EUR 1.191,97 inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Heizung und Warmwasser:** monatliches Akonto von derzeit EUR 75,00 zusätzlich
- **KFZ-Stellplatz:** optional um EUR 65,00 monatlich anmietbar
- **Provision:** für die mietende Partei provisionsfrei gemäß Erstauftraggeberprinzip

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis wurde trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht und 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.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – RUHIG WOHNEN IM SÜDEN WIENS

Die Wohnung befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen Wohnlage im Bereich Atzgersdorf. Die Umgebung verbindet Grünräume und Erholungsmöglichkeiten mit einer sehr guten Versorgung für den täglichen Bedarf. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen liegen im nahen Umfeld.

Auch für Familien ist die Lage praktisch: Kindergarten und Schule befinden sich in der näheren Umgebung. Ärztliche Versorgung, Apotheke und weitere Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Der Bahnhof Wien Atzgersdorf bietet eine direkte Anbindung an das Wiener Schnellbahnnetz. Eine nahe Busverbindung ergänzt das öffentliche Verkehrsangebot; die U6 ist ebenfalls gut erreichbar. Damit bestehen sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu weiteren Zielen im Süden Wiens und im südlichen Umland komfortable Verbindungen.

Die Nähe zur Liesing und zu begrünten Freiräumen schafft zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Erholung. Gleichzeitig bleibt die städtische Infrastruktur des Bezirks rasch verfügbar – eine ausgewogene Lage für alle, die Ruhe und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

UNSER RESÜMEE

Eine helle und gepflegte Dachgeschosswohnung mit klarer Raumaufteilung, separater Küche und südseitiger Terrasse. Der Grünblick, die ruhige Wohnatmosphäre und die gute Nahversorgung machen dieses Zuhause zu einer überzeugenden Mietoption im Süden Wiens.

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.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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