# Licht, Stil und Waldblick – hochwertiger Erstbezug mit Südbalkon | ZELLMANN IMMOBILIEN




**Objektnummer: 26696**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hameaustraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 52,42 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,60 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 221,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,71 |
| **Gesamtmiete** | 1.290,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.053,85 € |
| **Kaltmiete** | 1.164,64 € |
| **Betriebskosten:** | 109,72 € |
| **USt.:** | 125,36 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**


























11


BALKON
WOHNEN/ESSEN
SCHLAFZIMMER
KÜCHE
EINGANG
VORRAUM
BAD/WC

# Objektbeschreibung

## Licht, Stil und Waldblick – hochwertiger Erstbezug mit Südbalkon

Sorgfältig ausgewählte Materialien, maßgefertigte Einbauten und ein Blick ins Grüne: Diese **hochwertig generalsanierte Zwei-Zimmer-Mietwohnung** in Wien-Döbling verbindet stilvolle Gestaltung mit durchdachter Funktionalität. Auf ca. 52,42 m² erwartet Sie ein Erstbezug, bei dem sowohl die Ausstattung als auch die technische Erneuerung besondere Aufmerksamkeit erhalten haben.

Das **lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon** bildet das Herzstück der Wohnung. Der Blick auf den angrenzenden Wald und die ruhige Umgebung schaffen einen angenehmen Rahmen für entspanntes Wohnen.

## QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 52,42 m²
- **Zimmer:** 2 – lichtdurchflutetes Wohnzimmer und separates Schlafzimmer
- **Zustand:** Erstbezug nach Generalsanierung 2026
- **Balkon:** ca. 4 m², südseitig, direkt vom Wohnzimmer begehbar
- **Küche:** maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Geräten
- **Fenster:** neue Internorm-Fenster und Balkontür mit Dreifach-Isolierverglasung und Jalousien
- **Heizung:** neue Fußbodenheizung und neue Vaillant-Brennwert-Gastherme
- **Sicherheit:** neue Sicherheitseingangstür mit Mehrfachversperrung
- **Keller:** eigenes Abteil mit ca. 4,6 m²

- **Erschließung:** über das Stiegenhaus, kein Lift vorhanden

- **Verfügbarkeit:** sofort

## LICHT, RAUM UND EIN BALKON IM GRÜNEN

Im Wohnzimmer sorgen große Fensterflächen und der helle Parkettboden für eine freundliche, offene Atmosphäre. Der Raum bietet Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Essbereich. Die Küche ist in einem eigenen, offen angebundenen Bereich angeordnet und damit gut in den Wohnalltag eingebunden.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie **direkt auf den rund 4 m² großen Südbalkon**. Hier findet ein kleiner Sitzbereich Platz – für einen Kaffee, ein gutes Buch oder eine ruhige Pause mit Waldblick. Die Verbindung zwischen Innenraum und Balkon macht den Naturbezug der Wohnung unmittelbar erlebbar.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer sind vom Vorzimmer aus erreichbar. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Platz für ein Doppelbett. Ein maßgefertigter Vorzimmerschrank nutzt die vorhandene Fläche als Stauraum; auch der Zählerkasten ist passend verkleidet.

## HOCHWERTIGE MATERIALIEN UND SORGFÄLTIGE DETAILS

Die Ausstattung überzeugt durch ein abgestimmtes Zusammenspiel aus hellen Parkettböden, großformatigen Fliesen, warmen Holzoptiken und dunklen Akzenten. Ausgewählte Beleuchtungskörper ergänzen die klare Gestaltung und unterstreichen den wohnlichen Charakter.

Ein besonderer Blickfang ist die **maßgefertigte Einbauküche mit dunkler Granitarbeitsplatte und passender Rückwand**. Fronten in Holzoptik verleihen ihr eine warme Ausstrahlung. Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination und Geschirrspüler sind bereits vorhanden – eine funktionelle Ausstattung, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Das Badezimmer führt den hochwertigen Gestaltungsanspruch fort: Eine Dusche mit Glasduschtür, ein Waschtischunterschrank, ein Spiegel und großformatige Fliesen bilden einen klar und stimmig eingerichteten Raum. Das WC ist in das Badezimmer integriert.

## UMFASSEND ERNEUERTE TECHNIK

Im Zuge der Generalsanierung wurden **sämtliche Strom- und Wasserleitungen innerhalb der Wohnung erneuert**. Auch die Fußbodenheizung wurde neu errichtet. Die Wärmeversorgung übernimmt eine neue Brennwert-Gastherme der Marke Vaillant; im Schlafzimmer ermöglicht eine Einzelraumsteuerung die individuelle Temperaturregelung.

Neue Internorm-Fenster und eine neue Balkontür mit Dreifach-Isolierverglasung sowie Jalousien ergänzen die Ausstattung. Der Wohnungszugang erfolgt durch eine neue Sicherheitseingangstür mit Mehrfachversperrung.

Die Wohnung befindet sich in einem Bestandsgebäude aus 1964. Die Generalsanierung betrifft die Wohnung. **Ein Lift ist nicht vorhanden.**

## KELLER UND GARAGE

Zur Wohnung gehört ein ca. 4,6 m² großes Kellerabteil. Eine großzügige, ca. 27 m² große Garage mit elektrischem Tor wird um zusätzlich 105,00 € monatlich gemeinsam mit der Wohnung vermietet.

## ENERGIEKENNZAHLEN

**HWB: 221,4 kWh/m²a, Klasse F · fGEE: 2,71, Klasse E.**

Die Kennwerte beziehen sich auf das Wohngebäude und den Berechnungsstand vom 20.02.2020; gültig bis 20.02.2030. Die Wohnungssanierung 2026 ist darin nicht berücksichtigt.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die grüne Wohnlage in Wien-Döbling bietet einen angenehmen Rückzugsort innerhalb der Stadt. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen und Bewegung im Freien ein. Die Heurigenkultur der Umgebung ergänzt die Möglichkeiten, die Freizeit im näheren Umfeld zu genießen.

Eine **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** sorgt für den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Supermarkt, Apotheke und Post befinden sich im näheren Umfeld; auch eine Schule liegt nahe. Weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ergänzen die Infrastruktur der Umgebung.

Die Lage spricht besonders Menschen an, die bewusst ruhig und naturnah wohnen möchten. Der Blick ins Grüne und die südseitige Außenfläche prägen dabei nicht nur die Umgebung, sondern auch das tägliche Wohnen.

## UNSER RESÜMEE

Eine stilvolle Mietwohnung für Singles und Paare mit Anspruch an Materialqualität,

Ausstattung und Wohnatmosphäre. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang und Waldblick macht diesen Erstbezug zu einem besonderen Zuhause.

**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.**

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <250m

U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.750m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap