Koffer packen, Hietzing genießen: Möbliertes Apartment mit Westbalkon & GYM | ZELLMANN IMMOBILIEN | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26745

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	1.717,44 €
Kaltmiete (netto)	1.356,00 €
Kaltmiete	1.510,08 €
Betriebskosten:	154,08 €
Heizkosten:	49,00 €
USt.:	158,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

1230 Wien

T +43 699 15 1
H +43 699 15 1

Gerne stehe ic zur Verfügung.

ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

Premreinergasse 10A, Top 7 | 1130 Wien

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT WESTBALKON



TOP 7

Wohnfläche	45,19 m²
Balkon	9,46 m²
Gesamtfläche	**54,65 m²**
Wohnfläche + Balkon, ungewichtet	

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	4,92 m²
Wohnküche	20,02 m²
Schlafzimmer	10,04 m²
Schrankraum	4,41 m²
Bad / WC	5,80 m²
Balkon	9,46 m²

HIGHLIGHTS

- ✓ Westbalkon mit 9,46 m²
- ✓ Separater Schrankraum
- ✓ Möbliert, auf Wunsch löffelfertig
- ✓ Klimaanlage & Fußbodenheizung
- ✓ Hauseigenes GYM

1. Obergeschoss, ohne Lift

Schematische Darstellung nach Einreichplan vom 18.02.2019; Möblierung als Einrichtungsvorschlag. Inventar gemäß Vereinbarung. Flächen in ca. m²; maßgeblich sind die vertraglichen Unterlagen.

www.zellmann.at






ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

Premreinergasse 10A, Top 7 | 1130 Wien

2-ZIMMER-WOHNUNG MIT WESTBALKON



TOP 7

Wohnfläche	45,19 m²
Balkon	9,46 m²
Gesamtfläche	**54,65 m²**

Wohnfläche + Balkon, ungewichtet

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	4,92 m²
Wohnküche	20,02 m²
Schlafzimmer	10,04 m²
Schrankraum	4,41 m²
Bad / WC	5,80 m²
Balkon	9,46 m²

HIGHLIGHTS

- ✓ Westbalkon mit 9,46 m²
- ✓ Separater Schrankraum
- ✓ Möbliert, auf Wunsch löffelfertig
- ✓ Klimaanlage & Fußbodenheizung
- ✓ Hauseigenes GYM

1. Obergeschoss, ohne Lift

Schematische Darstellung nach Einreichplan vom 18.02.2019; Möblierung als Einrichtungsvorschlag. Inventar gemäß Vereinbarung. Flächen in ca. m²; maßgeblich sind die vertraglichen Unterlagen.

Objektbeschreibung

ELEGANZ MIT FREIRAUM – Möbliertes Boutique-Apartment mit Westbalkon und GYM in Hietzing

Ein eigener Balkon, ein sorgfältig eingerichtetes Zuhause und ein großzügiges GYM direkt im Haus: Dieses Apartment verbindet die Vorzüge einer privaten Wohnung mit dem Komfort eines durchdachten Wohnkonzepts. Warme Holzoberflächen, ausgewählte Möbel und eine elegante Gestaltung schaffen einen Ort, an dem Sie sich vom ersten Tag an wohlfühlen können.

Im ersten Obergeschoss eines stilvoll ausgestatteten Hauses in Hietzing bietet TOP 7 **ca. 45,19 m² Wohnfläche und einen zusätzlichen Westbalkon mit ca. 9,46 m²**. Ein separates Schlafzimmer mit anschließendem Schrankraum ergänzt den offenen Wohnbereich. Auf Wunsch lässt sich das Apartment „löffelfertig" übernehmen – für einen besonders unkomplizierten Start in Wien.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 45,19 m², zwei Zimmer und ein eigener Schrankraum.
- **Balkon:** ca. 9,46 m², westseitig und direkt von der Wohnküche erreichbar.
- **Etage:** erstes Obergeschoss; kein Lift vorhanden.
- **Wohnausstattung:** hochwertige Möblierung, Parkett, Fußbodenheizung und Klimaanlage.
- **Küche:** Einbauküche mit Miele-Backofen, Miele-Geschirrspüler, Kochfeld und Mikrowelle.
- **Bad:** Tageslichtbad mit Dusche und WC, vom Vorraum und über den Schrankraum zugänglich.
- **Einziehen:** auf Wunsch „löffelfertig", einschließlich Bettwäsche und Küchenutensilien.

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

- **Zusatzangebote:** Reinigung, Bettwäschewechsel und Bügelservice optional gegen Aufpreis; Garagenanmietung nach Verfügbarkeit und gesonderter Vereinbarung.

EIN HAUS MIT GESPÜR FÜR GESTALTUNG

Der hochwertige Eindruck beginnt bereits in den Allgemeinbereichen. Großzügige Verglasungen, strukturierte Wandoberflächen, markante Sichtbetonelemente und gezielt gesetztes Licht verleihen dem Haus eine ruhige, elegante Ausstrahlung. Die sorgfältige Gestaltung begleitet Sie vom Ankommen bis zur eigenen Wohnungstür und gibt dem Apartment einen repräsentativen Rahmen.

WOHNEN MIT CHARAKTER – UND PLATZ FÜR DEN EIGENEN ALLTAG

Die **ca. 20,02 m² große Wohnküche** bildet den Mittelpunkt des Apartments. Eine Küche mit Fronten in Holzoptik, der Essplatz und der Sofabereich fügen sich zu einem wohnlichen Ganzen. Warme Holztöne und bewusst gesetzte Farbakzente verleihen dem Raum Persönlichkeit; die große Balkontür verbindet ihn unmittelbar mit dem Außenbereich.

Die Küche bietet mit Miele-Backofen und Miele-Geschirrspüler sowie Kochfeld und Mikrowelle eine Ausstattung, die auch im täglichen Gebrauch überzeugt. Parkettböden, Fußbodenheizung und die Klimaanlage ergänzen den Komfort. So entsteht ein Zuhause, das sich für entspannte Abende ebenso eignet wie für einen gut organisierten beruflichen Alltag.

SCHLAFEN, ANKLEIDEN, ZURÜCKZIEHEN

Das separate Schlafzimmer mit ca. 10,04 m² wird durch einen **eigenen Schrankraum mit ca. 4,41 m²** ergänzt. Diese Verbindung schafft eine angenehme Trennung zwischen Schlafen und Garderobe und ist ein besonderer Vorzug der Raumaufteilung.

Über den Schrankraum gelangen Sie in das ca. 5,80 m² große Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC. Es ist zusätzlich direkt vom ca. 4,92 m² großen Vorraum erreichbar – praktisch, wenn Besuch da ist oder unterschiedliche Tagesabläufe aufeinandertreffen. Helle Naturtöne, eine gläserne Duschabtrennung und die Waschtischablage in Marmoroptik setzen die elegante Gestaltung fort.

DER WESTBALKON – IHR PERSÖNLICHER PLATZ IM FREIEN

Der **ca. 9,46 m² große Balkon** erweitert das Wohnen um einen privaten Außenbereich auf der Gartenseite des Hauses. Direkt an die Wohnküche angeschlossen, bietet er Platz für einen

Sitzbereich, Pflanzen und persönliche Gestaltung. Ein Frühstück im Freien, ein Buch am Nachmittag oder ein ruhiger Ausklang des Tages: Hier erhält der Alltag einen zusätzlichen Lieblingsplatz.

AUF WUNSCH LÖFFELFERTIG – ANKOMMEN WIRD LEICHT

Wer neu nach Wien zieht, möchte seine Zeit gerne für die Stadt und den neuen Alltag nutzen. Das **„Löffelfertig"-Konzept** nimmt Ihnen auf Wunsch einen großen Teil der Einrichtung und Organisation ab: Von Bett und Matratze über Bettwäsche bis zu Küchenutensilien kann die Ausstattung bereits für Sie vorbereitet werden. Praktisch genügen der Koffer und die persönlichen Dinge.

Der Mehrwert liegt im Zusammenspiel aus abgestimmter Einrichtung, Haushaltsausstattung und geringem Einzugsaufwand. Der konkrete Umfang der löffelfertigen Ausstattung wird im Rahmen der Vermietung vereinbart. Das macht das Apartment besonders interessant für einen beruflichen Neustart, einen längeren Aufenthalt in Wien oder ein Zuhause, das von Beginn an komfortabel nutzbar sein soll.

DAS GYM – EIN BESONDERES PLUS IM EIGENEN HAUS

Das **ca. 70,65 m² große GYM** ergänzt die Wohnung um einen gemeinschaftlich nutzbaren Bereich für Ausdauer- und Krafttraining. Geräte von Life Fitness und Hammer Strength, Cardioausstattung sowie ein Freihantelbereich mit Trainingsbank und Langhantel-Rack bieten vielseitige Möglichkeiten. Spiegelflächen und Tageslichtfenster schaffen eine angenehme Trainingsatmosphäre.

Die Trainingseinheit lässt sich direkt im Haus erledigen – vor dem ersten Termin oder nach einem langen Arbeitstag. Ein Komfort, der Wege spart und regelmäßige Bewegung leichter in den Alltag einbindet.

PERSÖNLICHER KOMFORT NACH WUNSCH

Zusätzliche Entlastung lässt sich bei Bedarf unkompliziert organisieren: **Reinigung, Bettwäschewechsel und Bügelservice können optional und gegen Aufpreis aus einer Hand organisiert werden.** Diese Leistungen sind nicht im Mietpreis enthalten. Umfang, Häufigkeit, Verfügbarkeit und Entgelt werden gesondert vereinbart.

Eine Garagenanmietung ist ebenfalls nach Verfügbarkeit und gegen gesondertes Entgelt möglich.

HIETZING – EIN STILVOLLES UMFELD FÜR IHRE WIENER WOHNADRESSE

Hietzing verbindet gewachsene Wohnviertel, gepflegte Gärten und charaktervolle Architektur mit einem eigenen, kultivierten Lebensgefühl. Die grüngeprägte Umgebung passt zum

Anspruch dieses Hauses und bietet einen angenehmen Rahmen für Menschen, die sich nach einem erfüllten Tag gerne zurückziehen.

Nahversorgung, Bäckerei, Apotheke und medizinische Angebote befinden sich im Umfeld. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. U-Bahn, Straßenbahn und Bus erleichtern die Wege durch die Stadt und machen den Standort auch für einen Alltag ohne eigenes Auto interessant.

Für die freien Stunden bietet der Bezirk den Schlosspark Schönbrunn, traditionsreiche Kaffeehäuser und ein vielfältiges Gastronomieangebot. Ein Spaziergang im Grünen, ein Kaffee in Alt-Hietzing oder ein Abend in der Innenstadt lassen sich hier gut mit dem Wohnen in einem etablierten Wiener Wohnbezirk verbinden.

UNSER RESÜMEE

Ein elegantes Zuhause mit eigenem Freiraum und einem sorgfältig abgestimmten Wohnkonzept. Westbalkon, Schrankraum und hauseigenes GYM geben TOP 7 einen eigenständigen Charakter. Die Möglichkeit, löffelfertig einzuziehen, macht daraus eine besonders angenehme Wiener Wohnadresse.

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