WOHNEN MIT WEITE, LICHT UND KLARER RAUMAUFTEILUNG | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26748

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.478,77 €
Kaltmiete	1.588,07 €
Betriebskosten:	109,30 €
USt.:	10,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











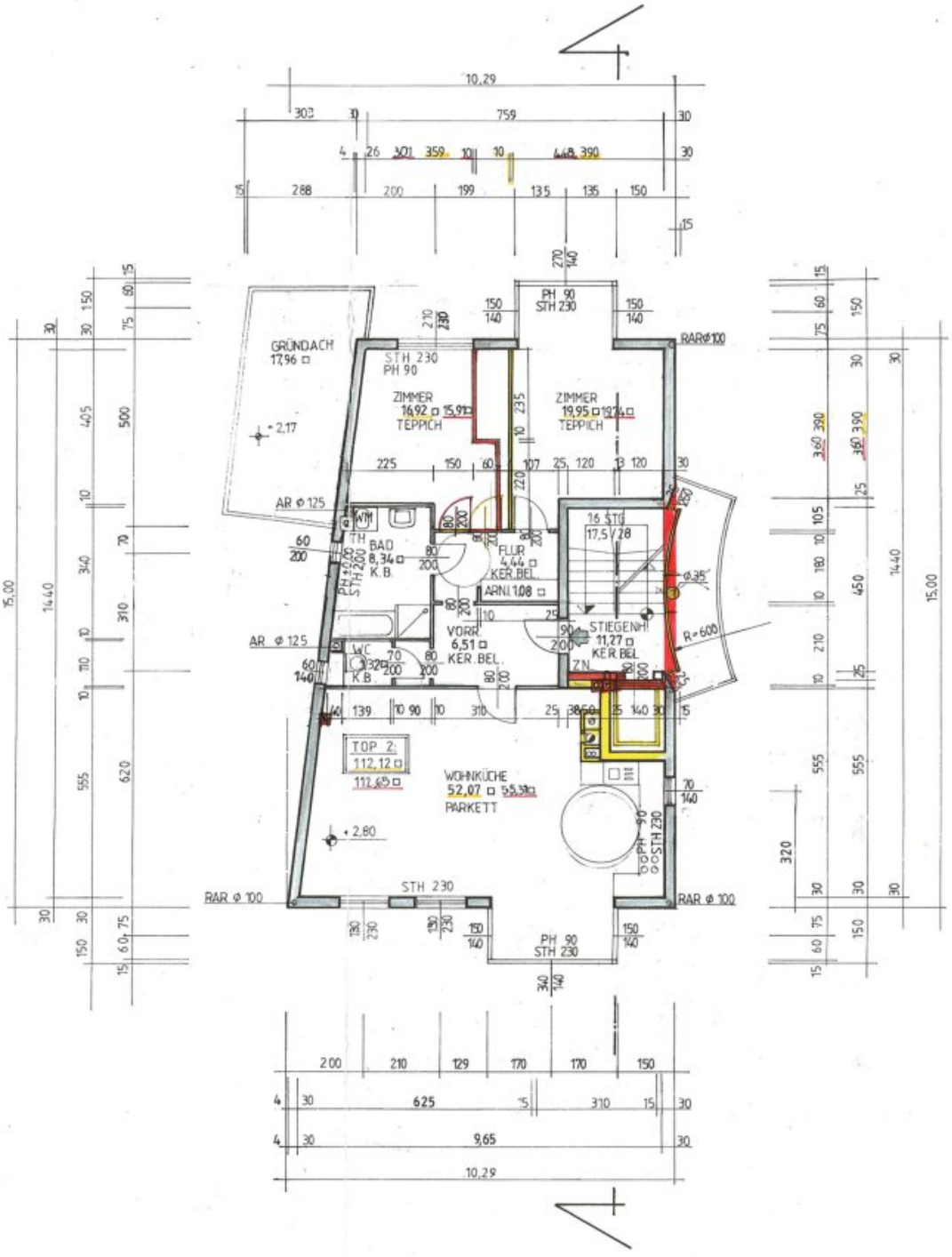








1. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

GROSSZÜGIGES WOHNEN MIT FRANZÖSISCHEN FENSTERN UND VIEL LICHT

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

• Ca. 115 m² Wohnfläche

• Drei großzügige Zimmer

• Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

• Mehrere französische Fenster im Wohn- und Essbereich

• Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

• Küche im Jahr 2025 erneuert

• Badezimmer mit Badewanne und Dusche

• Zwei Toiletten, davon eine im Jahr 2025 erneuert

• Praktischer Abstellraum

• Zusätzliches Kellerabteil

• Gepflegter Zustand

• Sanierung im Jahr 2025

• Besonders gut für Paare und Kleinfamilien geeignet

• Lage: Ruhige Wohnlage im 23. Bezirk nahe dem Rosenhügel mit guter Nahversorgung und sehr guter Busanbindung in wenigen Gehminuten

• Sofort verfügbar

GROSSZÜGIG, HELL UND ANGENEHM AUFGETEILT

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot und ihre klare, gut nutzbare Aufteilung. Auf rund 115 m² Wohnfläche bietet sie viel Platz für Paare oder Kleinfamilien, die ein angenehmes Zuhause mit großzügigen Räumen suchen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2000 errichteten Wohnhauses und wurde zuletzt im Jahr 2025 saniert. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Küche und eine der beiden Toiletten erneuert. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort verfügbar.

Das Herzstück der Wohnung ist der ausgesprochen weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Besonders hervorzuheben sind die mehreren französischen Fenster, die nahezu bis zum Boden reichen und dem Raum seinen offenen und freundlichen Charakter verleihen. Sie bringen viel Tageslicht in den Wohnbereich und ermöglichen einen angenehmen Blick in die grüne Umgebung.

Durch die großzügige Raumgestaltung lassen sich Wohn-, Ess- und Küchenbereich gut voneinander gliedern, ohne dass das offene Raumgefühl verloren geht. Der vorhandene Parkettboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre und bietet eine zeitlose Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Die im Jahr 2025 erneuerte Küche ist direkt in den Wohn- und Essbereich integriert und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Der offene Übergang sorgt für kurze Wege und unterstützt das kommunikative Wohnkonzept der Wohnung.

RUHIGE SCHLAFRÄUME UND PRAKTISCHE NEBENRÄUME

Die beiden weiteren Zimmer sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar. Sie eignen sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Damit bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, die sich gut an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich stehen zwei Toiletten zur Verfügung, wobei eine davon im Jahr 2025 erneuert wurde. Diese Ausstattung ist besonders für Familien und Haushalte mit mehreren Personen im Alltag sehr praktisch.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft Platz für Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs. Ergänzend steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Die Wohnung wird inklusive Küche und Badezimmereinrichtung angeboten.

DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 23. Wiener Gemeindebezirk und liegt in angenehmer Nähe zum Rosenhügel. Das Umfeld verbindet ein entspanntes Wohngefühl mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein Kindergarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch eine Bäckerei, ein Supermarkt, eine Apotheke sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Busanbindung. Mehrere Busverbindungen sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar und sorgen für eine komfortable Anbindung an das weitere öffentliche Verkehrsnetz. Straßenbahn und Bahnhof ergänzen das Verkehrsangebot.

Die Lage verbindet damit ein angenehm ruhiges und grünes Wohnumfeld nahe dem Rosenhügel mit einer guten Anbindung an das weitere Wiener Stadtgebiet.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese großzügige Drei-Zimmer-Wohnung bietet rund 115 m² Wohnfläche, eine klare Raumaufteilung und eine besonders angenehme Helligkeit. Die französischen Fenster prägen den weitläufigen Wohn- und Essbereich und verleihen ihm Offenheit und einen freundlichen Wohncharakter.

Die im Jahr 2025 erneuerte Küche, eine neu gestaltete Toilette, die beiden vielseitig nutzbaren Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Praktische Nebenräume und ein zusätzliches Kellerabteil ergänzen das Raumangebot.

Aufgrund ihrer großzügigen Aufteilung eignet sich die Wohnung besonders gut für Paare und Kleinfamilien, die viel Platz, eine ruhige Wohnlage nahe dem Rosenhügel und eine sehr gute Busanbindung schätzen.

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.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap