

**Privates Wohngefühl auf höchstem Niveau –  
Gartenwohnung mit Doppelgarage & allem, was das Herz  
begehrt | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23390**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien



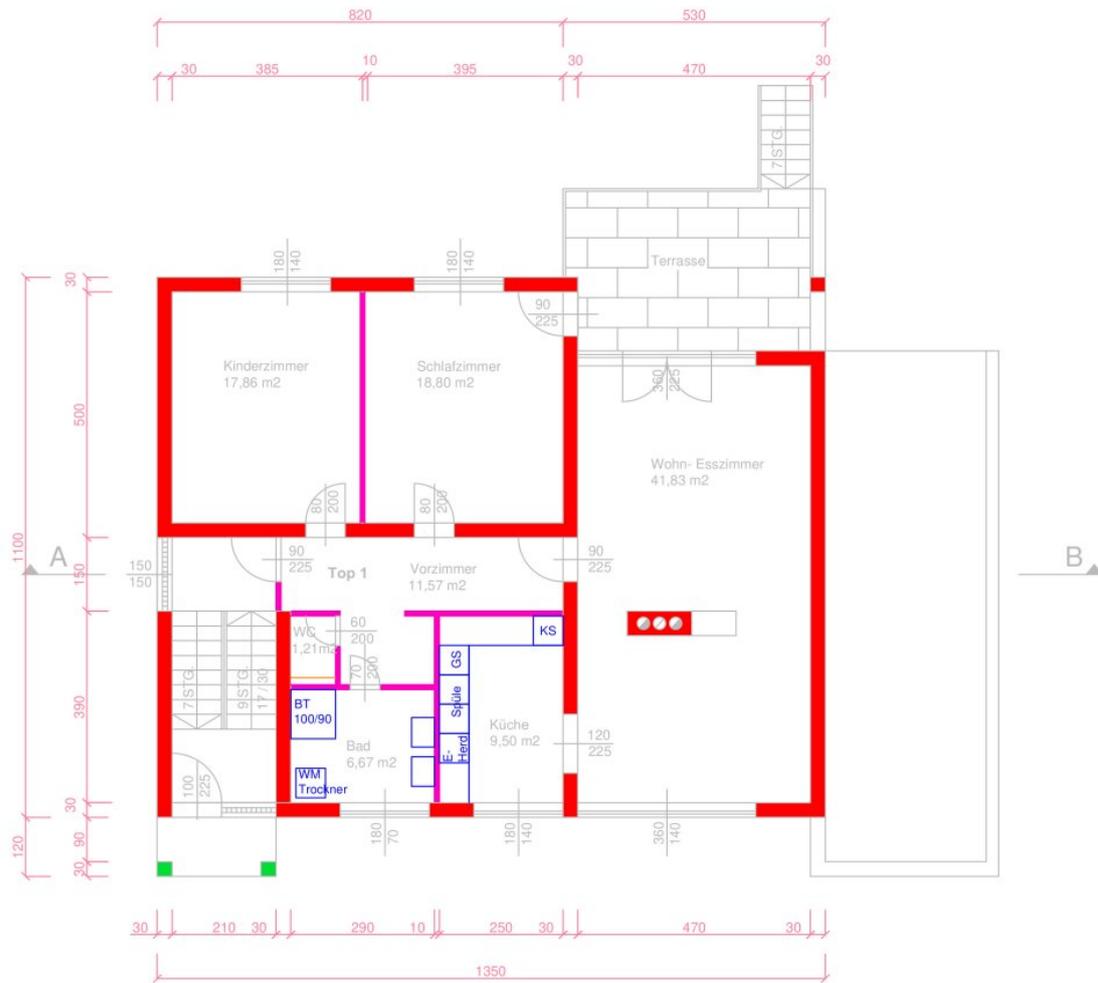






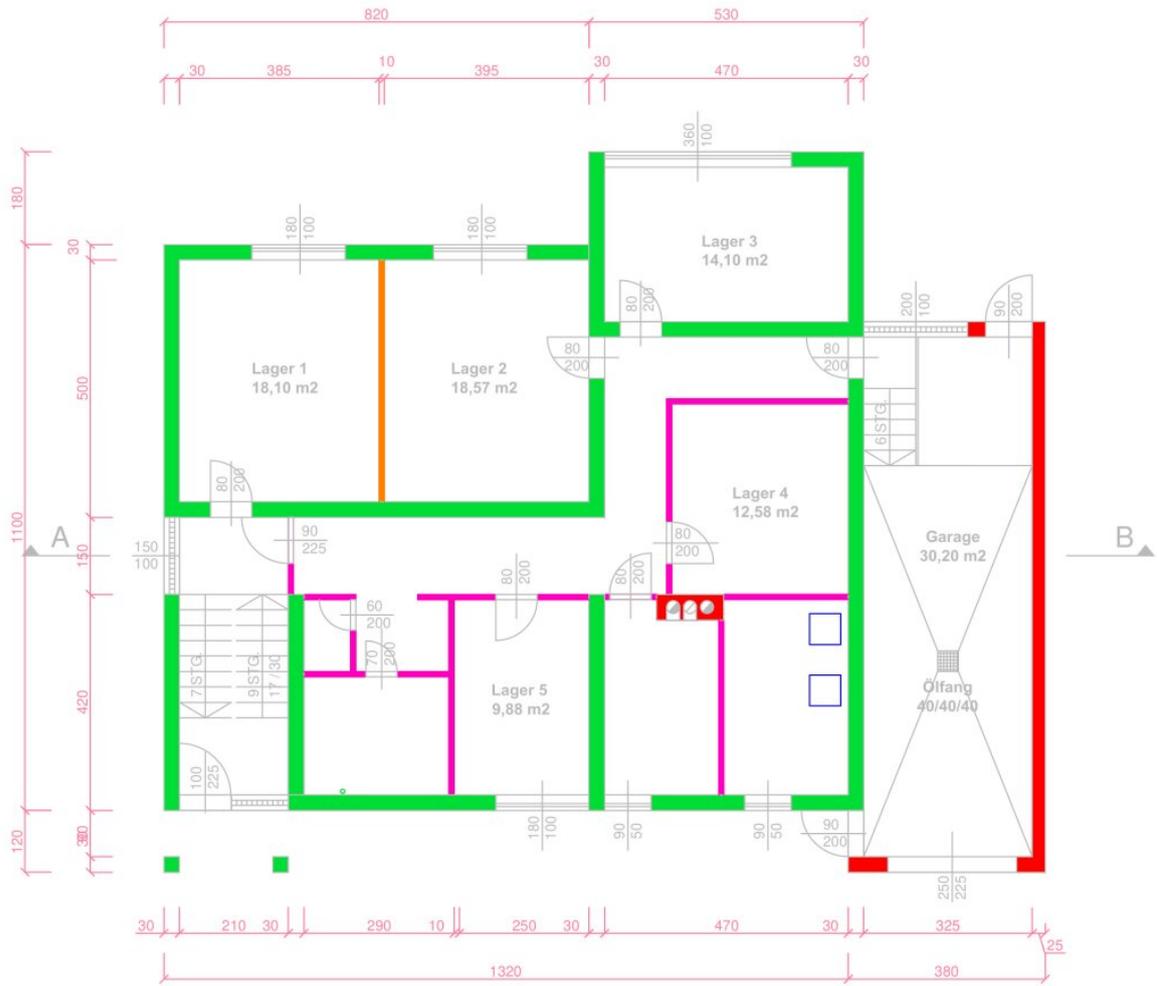






ERDGESCHOSS

Top 1 Gesamtfläche  
107,44 m<sup>2</sup>



KELLERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Erstbezug!

### **Alles neu – Exklusive Gartenwohnung im Hochparterre mit riesiger Garage, Terrasse & großem Eigengarten**

In einem **komplett neu sanierten Haus mit nur zwei Wohneinheiten** in der ruhigen Trentinigasse im 23. Bezirk erwartet Sie diese **erstklassige Gartenwohnung** im Hochparterre – ein **echter Erstbezug**, bei dem wirklich **alles neu** ist: von den Leitungen bis zu den Fenstern. Die Wohnung bietet modernsten Wohnkomfort mit **hervorragender Energieeffizienz**, einer **großen Doppelgarage**, über **200 m<sup>2</sup> Eigengarten** sowie **Terrasse und Kellerabteil**.

### **Was dieses Objekt besonders macht**

- **Alles neu!** – neue Elektrik, neue Sanitärinstallationen, neue Böden, neue Fenster, neue Küche, neues Bad
- **Erstbezug** nach hochwertiger Komplettsanierung
- **Topmoderne Luft-Wärmepumpe für Heizung & Kühlung**
- **Dreifach verglaste Fenster** für besten Schallschutz & Wärmedämmung
- **Sehr energieeffizient** – zukunftssicher & nachhaltig
- **Haus mit nur 2 Einheiten** – viel Privatsphäre & Ruhe
- **Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>** im Hochparterre
- **Große Terrasse & über 200 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- **Doppelgarage** – Platz für 2 Autos, im Mietpreis inkludiert
- **Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>** inklusive
- **Weitere große Kellerflächen (10–40 m<sup>2</sup>)** auf Wunsch anmietbar

## Raumaufteilung (Top 1)

- **Wohn-/Essbereich:** ca. 41,83 m<sup>2</sup>
- **Küche mit Fenster:** ca. 9,50 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** ca. 18,80 m<sup>2</sup>
- **Kinder-/Arbeitszimmer:** ca. 17,86 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 11,57 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer mit Dusche:** ca. 6,67 m<sup>2</sup>
- **Separates WC:** ca. 1,21 m<sup>2</sup>
- **? Gesamtwohnfläche:** ca. 107,44 m<sup>2</sup>
  
- **Terrasse mit Blick ins Grüne**
- **Großer Privatgarten mit viel Platz zur Entfaltung**
- **Kellerabteil (5 m<sup>2</sup>)** inkludiert
- **Optionale Zusatzkellerflächen (10–40 m<sup>2</sup>)** verfügbar

## Lage & Umgebung

- Ruhige Wohnstraße mit viel Grün, geprägt von Einfamilienhäusern
- **Sehr gute Anbindung:** U6, Autobahn, Buslinien
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte in unmittelbarer Nähe

## Miete & Details

Alle Informationen zu Mietpreis, Betriebskosten und verfügbaren Kellerflächen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Diese Wohnung ist einzigartig – neu, effizient, großzügig & privat.** Einziehen & sofort

wohlfühlen!

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

---

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap