

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Toplage in 1190 Wien |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23818**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,54
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	727,98 €
<b>Kaltmiete</b>	863,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,04 €
<b>USt.:</b>	86,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



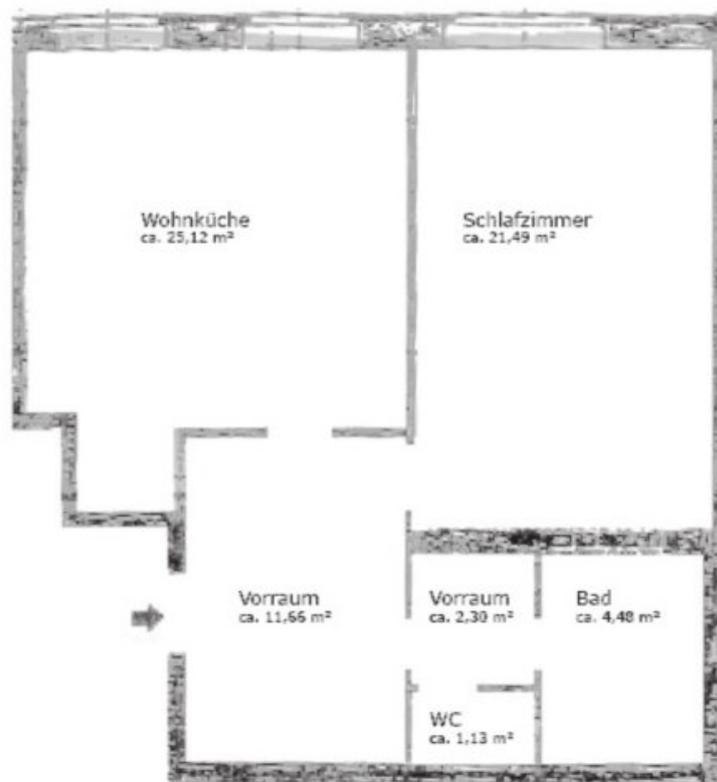
**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





## GRUNDRISS-SKIZZE



Grundriss - Alle Angaben ohne Gewähr!

## Objektbeschreibung

### Top gepflegte 2-Zimmer Wohnung in Döbling

#### Highlights auf einen Blick

- 66,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche in perfekter Aufteilung
- Helle Wohnküche mit ca. 25,12 m<sup>2</sup> und großzügigem Fensterlicht
- Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 21,49 m<sup>2</sup>
- Absolute Innenhofruhelage
- Gepflegter Zustand
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

#### Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1956 im 4. Liftstock eines Hauses in der beliebten **Obkirchergasse** im 19. Bezirk. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre ruhige Lage im Innenhof und viel Tageslicht durch die westliche Ausrichtung.

Ein **zentraler Vorraum** mit Einbauschränk bietet Zugang zu allen Räumen. Die **offene Wohnküche** ist voll ausgestattet (Gasherd, Backrohr, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler) und optisch durch eine Wandscheibe vom Wohnbereich getrennt. Das ca. **21,5 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer** liegt ebenfalls hofseitig und bietet ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und weitere Möbel. Das **Badezimmer** verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Ein separates **WC** sowie ein praktischer **Abstellraum** runden das Raumangebot ab.

#### Ausstattung

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Bad und WC

- PVC-Isolierfenster
- Gasetagenheizung
- Gepflegtes Stiegenhaus mit Lift (Halt im Halbstock, daher nicht barrierefrei)
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

## Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in einem der begehrtesten Grätzl Wiens – nur wenige Schritte vom **Sonnbergplatz** mit seinem bekannten Markt entfernt. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (BILLA, Bäckereien, Apotheke), Cafés und Restaurants.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal:

- Buslinie **35A** (Station Krottenbachstraße S) – wenige Meter entfernt
- **S45** Schnellbahn – in direkter Nähe
- Straßenbahnlinie **38** (Oberdöbling) – ca. 6 Minuten zu Fuß
- **10A** Bus – ca. 4 Minuten zu Fuß

Freizeitmöglichkeiten wie der **Türkenschanzpark**, der **Hugo-Wolf-Park** und die **BOKU Wien** sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.