

## **gemütliche 2-Zimmer Wohnung in 1130 Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24324**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	787,41 €
<b>Kaltmiete</b>	935,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,72 €
<b>USt.:</b>	14,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

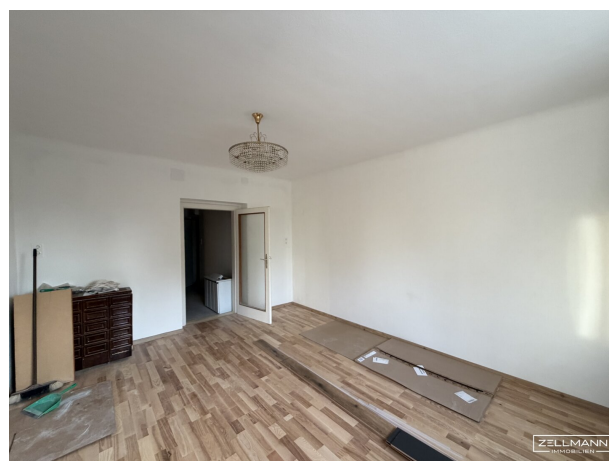
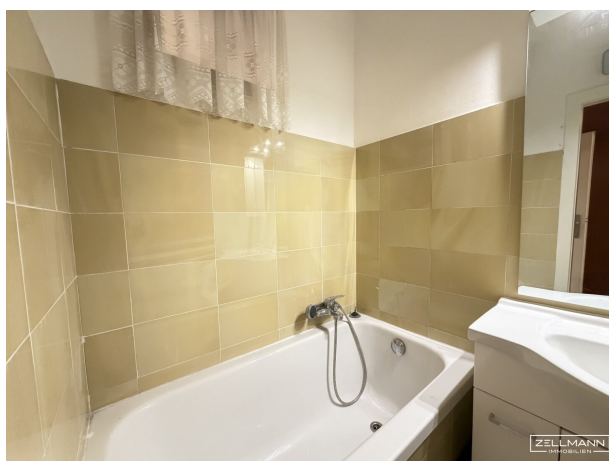
## Ihr Ansprechpartner

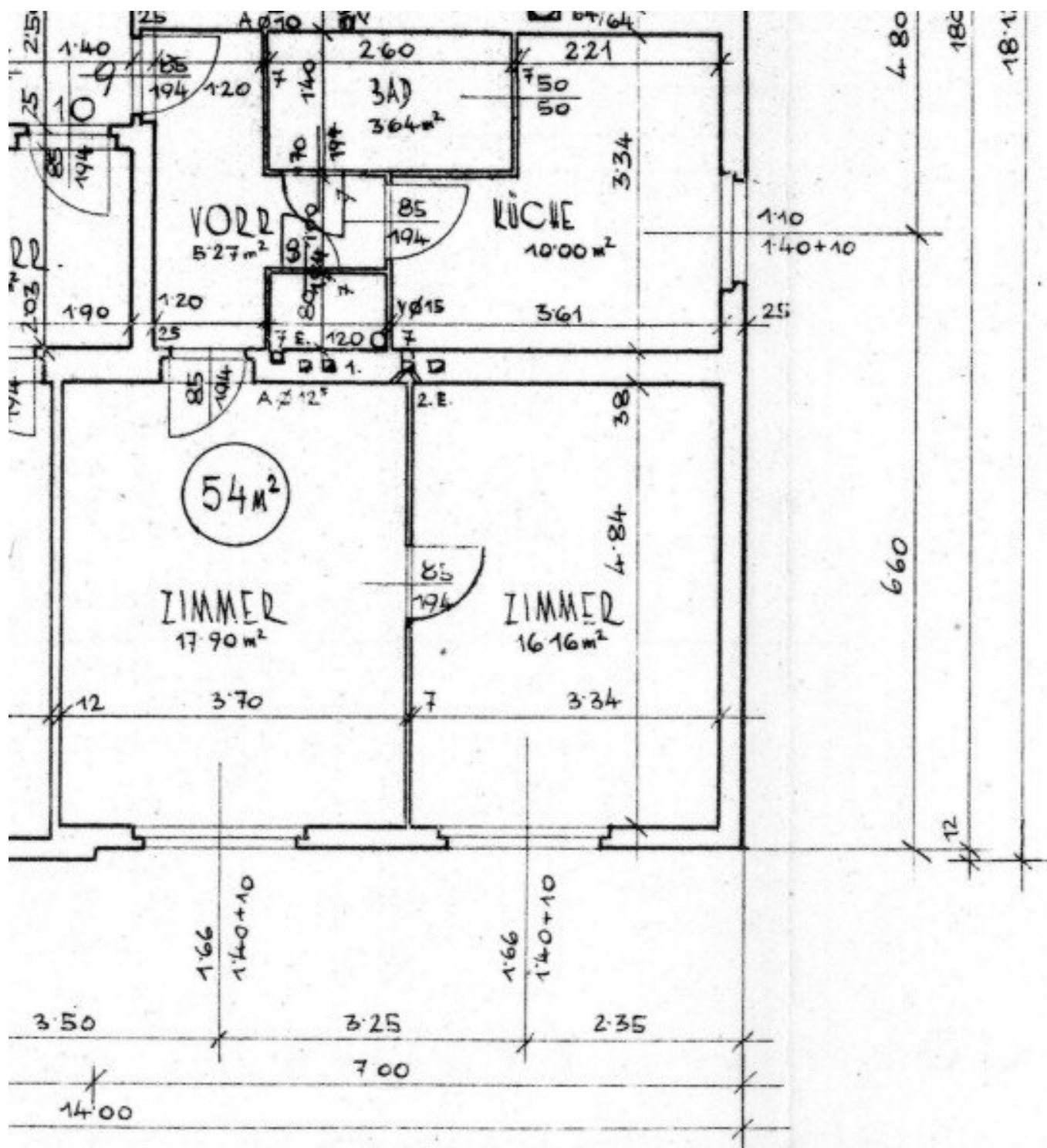


**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bietet ein gemütliches und zugleich funktionales Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Sie befindet sich in der begehrten Anton Langer-Gasse im 13. Wiener Gemeindebezirk – einer der schönsten Wohngegenden Hietzings – und überzeugt durch ihre absolute Ruhelage sowie den herrlichen Blick ins Grüne. Die Umgebung schafft ein Wohngefühl, das durch Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität geprägt ist.

Die Wohnung wurde erst vor Kurzem umfassend aufgefrischt: sämtliche Räume wurden neu ausgemalt und in den Wohnbereichen wurde ein hochwertiger, wärmeausstrahlender Parkettboden verlegt. Diese Modernisierung verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz und schafft eine behagliche Atmosphäre. Zusätzlich wird aktuell die Heizungsanlage des Hauses auf ein modernes und energieeffizientes System umgestellt – ein wesentlicher Vorteil für nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen in der Zukunft.

Der durchdachte Grundriss bietet einen großzügigen Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Besonders hervorzuheben ist die **separate Küche**, die dank eines eigenen Fensters mit viel Tageslicht durchflutet wird und eine hervorragende Belüftung ermöglicht. **Bei Einzug erwartet Sie hier eine brandneue, moderne Einbauküche**, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt und ausreichend Platz für alle täglichen Bedürfnisse bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und die beiden lichtdurchfluteten Zimmer sind vielseitig nutzbar – ob als Wohn- und Schlafzimmer, als Wohnraum mit Home-Office-Bereich oder als praktische Kombination für Paare oder kleine Familien.

Moderne Fenster mit integrierten Innenjalousien sorgen für angenehmes Raumklima, Sichtschutz und flexible Lichtverhältnisse zu jeder Tageszeit. Durch die ruhige Lage mit Blick ins Grüne entsteht ein idealer Rückzugsort, der dennoch hervorragend an die Stadt angebunden ist.

## Lage & Umgebung

Die Anton Langer-Gasse befindet sich in einer der attraktivsten und gefragtesten Wohnlagen Hietzings. Die Infrastruktur ist hervorragend: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, charmante Lokale sowie Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der weitläufige Schlosspark Schönbrunn – Wiens berühmtestes Naherholungsgebiet mit Gärten, Spazierwegen und Sportmöglichkeiten – ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Krankenhaus Hietzing befindet sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 60 bieten eine direkte und schnelle Verbindung ins Zentrum und in umliegende Bezirke. Somit genießen Sie hier beide Vorzüge zugleich: die Ruhe und Natur eines grünen Wohngebiets sowie die Nähe zur pulsierenden Wiener Innenstadt.

#### **Objektdaten:**

- **Wohnfläche:** ca. 54 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 Schlafzimmer + separate Küche
- **Badezimmer:** mit Badewanne
- **Fenster:** moderne Fenster mit Innenjalousien
- **Heizung:** Umstellung auf modernes Heizsystem in Vorbereitung

#### **Lage & Umgebung:**

Die Anton Langer-Gasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 13. Bezirks. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Schlosspark Schönbrunn, eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens, ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Krankenhaus Hietzing liegt nahebei.

Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter mehrere Buslinien und die Straßenbahnlinie 60, ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während Sie gleichzeitig die Vorteile einer ruhigen, grünen Wohnlage genießen.

#### **Kontaktaufnahme:**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen zeitnah alle weiteren Unterlagen zu und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

---

#### **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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap