

**NAPOLEONWALD | hochwertig renoviert | Tolle  
Raumaufteilung | Ruhelage | 2 Zimmer | Wintergarten |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25237**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jaunerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,98 m²
Nutzfläche:	74,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 83,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,97
Gesamtmiete	1.149,90 €
Kaltmiete (netto)	870,00 €
Kaltmiete	1.045,36 €
Betriebskosten:	175,36 €
USt.:	104,54 €

## Ihr Ansprechpartner

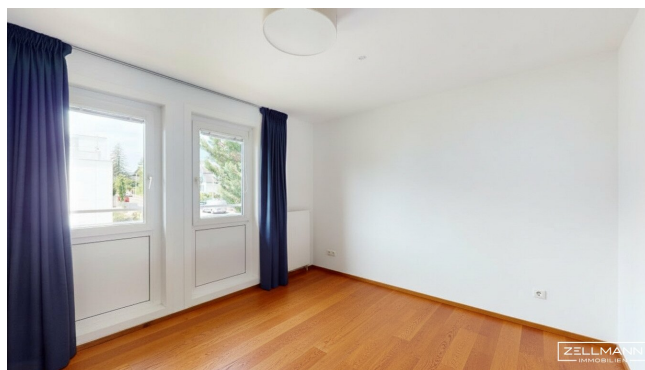


**Victoria Theussl**

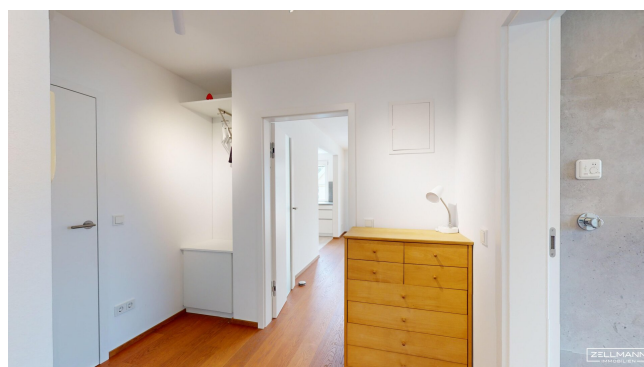
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien-Mauer

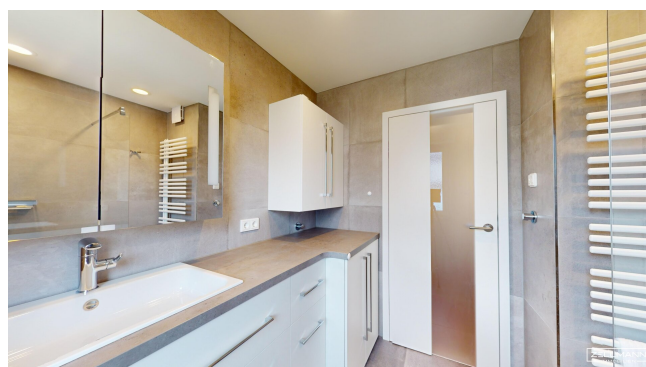
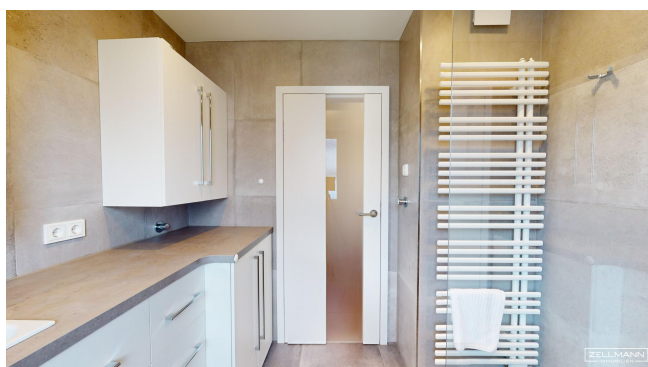
T +43 676 360 17 16



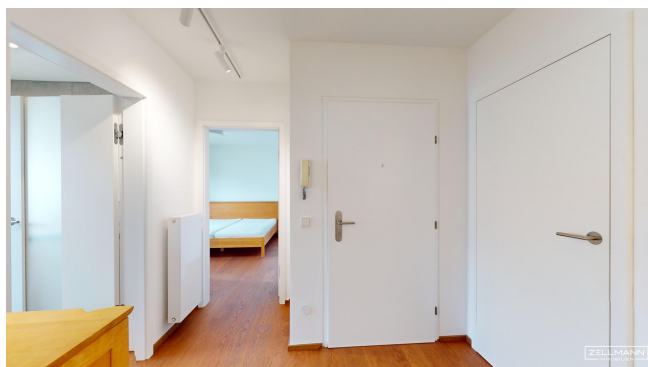












# Objektbeschreibung

## Bezaubernde, schicke & moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Wintergarten

Zur Vermietung gelangt eine bezaubernde in 2023/2024 hochwertig renovierte, schicke und moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Wintergarten Nähe Napoleonwald / Jaunerstraße. Die Wohnung hat ca. 59,98m<sup>2</sup> und besticht vor allem durch den hochwertigen Gesamtzustand, die sehr gute Grundrissqualität und die ruhige Grünlage bei dennoch sehr guter öffentlicher Anbindung (65B, 165B) und Infrastruktur (Billa um die Ecke). Die Wohnung selbst liegt im 1. Stock (ohne Lift) eines sehr gepflegten Neubauhauses aus dem Jahre 1995 und verfügt über einen bezaubernden Wintergarten. Das Zentrum von Hietzing ist gut erreichbar, das Naherholungsgebiet Napoleonwald befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung wurde neu ausgemalt und im Schlafzimmer wurde ein neuer Parkettboden verlegt.

### Fakten | Highlights | Ausstattung

- 2023 /2024 hochwertig renoviert, Neue Einbauküche, Bäder WC neu
- komplett möblierte Küche (Miele-Geräte) mit Glastür zum Wohn-/Esszimmer schließbar
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang über eine moderne Kunststoffüre zum Wintergarten
- Badezimmer mit Wannenbad und Handwaschbecken (Fenster)
- extra WC
- sehr gute, hochwertige Gesamtausstattung
- Parketten, Fliesenböden
- Waschmaschinenanschluss
- Wintergarten (verglaste Loggia) mit Sonnenrollos



- Kunststofffenster
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Hauswaschküche
- großes Kellerabteil/Hobbyraum (ca.15m<sup>2</sup>)

**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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.750m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap