

**lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Charme und  
Freifläche | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25856**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,24 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 98,78 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,21                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.499,52 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.147,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.363,20 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 216,20 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 136,32 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

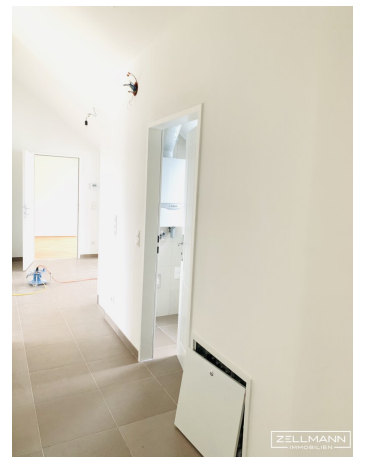




ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



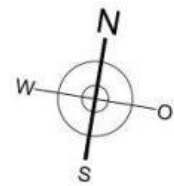
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



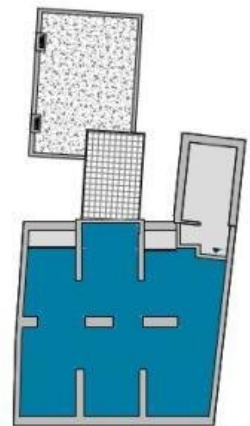
# TOP 08

3 Zimmer mit 92,24 m<sup>2</sup>  
(98,78 m<sup>2</sup>)

DACHGESCHOSS 1:100



## ÜBERSICHT



VEP. MASSSTAB

# Objektbeschreibung

## Quick Read

Diese außergewöhnlich helle Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren besonderen Grundriss, ihre charmante Raumwirkung und eine angenehm ruhige Ausrichtung. Fenster auf beiden Seiten sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre zu unterschiedlichen Tageszeiten. Der Balkon ist zum ruhigen Innenhof orientiert und bietet einen geschützten Freisitz abseits des Straßenlärms.

## Wohnen mit Charakter im Dachgeschoss

Diese Mietwohnung ist ideal für alle, die keine gewöhnliche Wohnung suchen, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit. Der Grundriss zeigt eine spannende, nicht alltägliche Raumaufteilung, die der Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht. Durch die Dachgeschosslage, die unterschiedlichen Deckenhöhen und die individuelle Linienführung entsteht ein Wohngefühl mit Charme, Offenheit und Atmosphäre.

Die Wohnung wirkt besonders hell, da die Fensterflächen auf zwei Seiten angeordnet sind. Dadurch entsteht ein angenehmer Lichteinfall, der die Räume freundlich und lebendig erscheinen lässt. Gleichzeitig unterstützt die beidseitige Belichtung eine gute Wohnqualität und ein angenehmes Raumgefühl.

## Grundriss und Raumgefühl

Der Grundriss unterstreicht den besonderen Charakter dieser Dachgeschosswohnung: Die Räume sind nicht schematisch angeordnet, sondern folgen einer individuellen Struktur, die Wohnen, Rückzug und Alltag auf charmante Weise verbindet. Die unterschiedlichen Deckenhöhen verleihen der Wohnung zusätzliche Spannung und schaffen Bereiche mit eigenständiger Atmosphäre.

Der Wohnbereich öffnet sich angenehm und bietet durch seine Form vielseitige Möglichkeiten zur Einrichtung. Der Balkon ist direkt in das Wohnkonzept eingebunden und erweitert den Wohnraum nach außen. Seine Ausrichtung zum ruhigen Innenhof macht ihn zu einem besonders angenehmen Platz für entspannte Momente.

## Ruhige Lage innerhalb des Hauses

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieser Wohnung ist ihre absolute Ruhe. Der Balkon und wesentliche Fensterbereiche orientieren sich zum Innenhof, wodurch ein sehr geschütztes Wohngefühl entsteht. Gerade in Kombination mit der hellen Dachgeschosslage ergibt sich eine seltene Mischung aus Licht, Ruhe und Individualität.

## **Zusammenfassung**

Eine helle, absolut ruhige Dachgeschosswohnung mit besonderem Grundriss, unterschiedlichen Deckenhöhen und viel Charme. Die beidseitige Belichtung, der hofseitige Balkon und die individuelle Raumstruktur machen diese Wohnung zu einem Zuhause mit Charakter – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

**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.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie 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): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap