

**Repräsentatives Wohnen mit Stil und Substanz –  
großzügige Eigentumswohnung mit Balkon & Loggia |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23905**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Art:             | Wohnung              |
| Land:            | Österreich           |
| PLZ/Ort:         | 1230 Wien            |
| Baujahr:         | 1972                 |
| Zustand:         | Modernisiert         |
| Alter:           | Neubau               |
| Wohnfläche:      | 106,65 m²            |
| Nutzfläche:      | 108,87 m²            |
| Zimmer:          | 4                    |
| Bäder:           | 1                    |
| WC:              | 1                    |
| Balkone:         | 1                    |
| Keller:          | 8,90 m²              |
| Heizwärmebedarf: | B 29,63 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:       | 490.000,00 €         |
| Betriebskosten:  | 187,26 €             |
| Heizkosten:      | 77,39 €              |
| USt.:            | 38,08 €              |

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

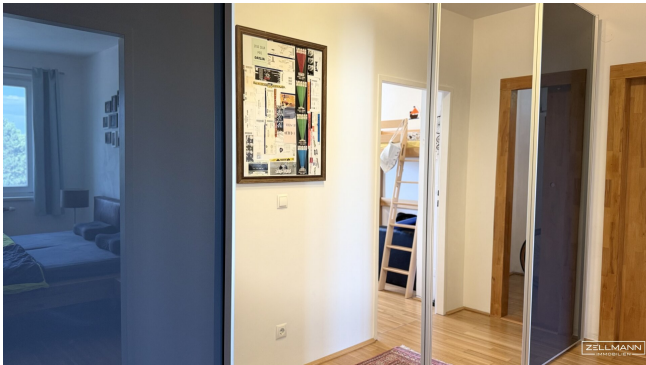




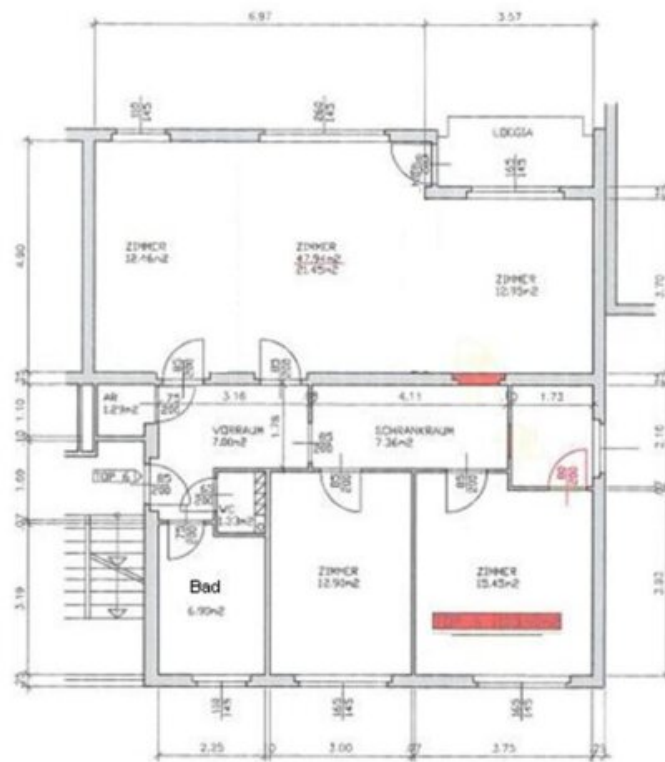














# Objektbeschreibung

## ? Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 106,65 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** Loggia ca. 3,70 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 10,62 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** derzeit 3 (**ursprünglich 4**)
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss (mit Lift, jedoch nicht barrierefrei – Halbstock)
- **Heizung:** Hauszentralheizung mit Fernwärme
- **verfügbar:** Herbst 2025

## ?? Wohnkomfort im Detail

Diese geschmackvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie hochwertige Ausstattung:

- **Repräsentatives Wohnzimmer** mit großzügiger Fensterfront und Zugang zu Loggia und Balkon

Ursprünglich als **vier Zimmer** konzipiert, wurde durch die Zusammenlegung zweier Räume ein offener, großzügiger Wohnbereich geschaffen.

Die **Türzargen der ehemaligen Rauntrennung sind noch vorhanden**, wurden jedoch **fachmännisch verdeckt** – ein Rückbau ist **problemlos möglich**.

- **Hochwertig möblierte DAN Küche** mit modernen Geräten in elegantem, gepflegtem Design – optisch nahtlos in den Wohnbereich integriert
- **Zwei ruhige ostseitige Schlafzimmer**
- **Luxuriös neu gestaltetes Badezimmer** mit großem Fenster und edler Ausstattung,
  - großformatiger Feinsteinverfliesung,
  - hochwertiger Dusche mit Glasabtrennung,

- modernes Waschbecken mit Design-Armaturen – ein exklusiver Rückzugsort zum Wohlfühlen
- **Separates WC** - getrennt vom Badezimmer
- **2 Abstellräume und zentraler Vorraum**, alle Räume sind getrennt begehbar

## ? Ausstattung & Zustand

- **DAN Küche:** Voll möblierte Einbauküche mit Markengeräten, modernes Design
- **Badezimmer:** Neugestaltet mit hochwertigsten Materialien und exklusiver Sanitärausstattung
- **Böden:** Eichenparkett (Wohnräume), Feinsteinzeug (Nassräume)
- **Fenster:** 2-fach-Isolierverglasung
- **Heizung:** Hauszentralheizung mit Fernwärme, Wärmeverteilung über Radiatoren
- **Liftanlage:** vorhanden (Halbstock)
- **Keller:** ca. **8,90 m<sup>2</sup>** großer, **trockener und belüfteter Kellerraum** – ideal für Lagerung, Hobby oder als Werkraum
- **Gemeinschaftsflächen:** Fahrradraum, Waschküche, begrünter Hofbereich mit Spielplatz

## ? Ausführliche Lagebeschreibung

### Corvinusgasse, 1230 Wien – Wohnen mit Qualität in Liesing

Die Corvinusgasse liegt in einer der **ruhigsten Wohnstraßen Wiens** – einer verkehrsberuhigten **Einbahnstraße mit Tempo-30-Zone**, eingebettet in eine **gepflegte Wohnsiedlung** mit viel Grün und familiärem Charakter.

Der Standort verbindet **urbanes Wohnen mit naturnaher Umgebung** – ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

### Lagevorteile im Überblick:

- **Öffentliche Anbindung:** **Schnellbahn** in unmittelbarer Umgebung, Bushaltestelle der

Linie 66A in Gehweite – direkte Verbindung zu **Wien Liesing** (S-Bahn, Regionalzüge, Buslinien)

- **Nahversorgung:** Billa, Bauernmarkt, Apotheke, Fachhandel fußläufig erreichbar
- **Bildung:** BRG Anton-Krieger-Gasse, viele Volksschulen und Kindergärten im Umkreis von 300–700 m
- **Freizeit:**
  - Fridtjof-Nansen-Park & **Liesingbach** für Spaziergänge und Jogging
  - **Höpflerbad**, diverse Sport- und Kultureinrichtungen
  - **Maurer Wald / Wienerwald / Lainzer Tiergarten:** jederzeit laufen, biken oder spazieren gehen!
- **Gesundheit:** Ärzte, Zahnärzte, Apotheken sowie mehrere medizinische Einrichtungen in der Nähe

Diese Lage zählt zu den **beliebtesten Mikrolagen Liesings** – ruhig, sicher, grün und dabei urban bestens vernetzt.

## ? Energie & Rechtliches

- **Energiekennzahl:** HWB 29,63 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse B
- **Baujahr:** 1972 (fiktiv 2011 nach thermischer Generalsanierung)
- **Nutzwert laut NWG:** 108,87 m<sup>2</sup> inkl. Loggia
- **WGG-Bindung:** Die Wohnung unterliegt dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (beschränkte Mietzinsbildung für Investoren)

## ? Fazit

Diese Immobilie bietet viel mehr als nur Wohnraum: Sie bietet **Wohlfühlqualität auf hohem Niveau** – mit **Flexibilität, ausgezeichneter Lage** und **exklusiver Ausstattung**.

Ideal für alle, die das Besondere suchen – oder in ein wertbeständiges Eigentum investieren möchten.



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 zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap