

**? Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick & Garten –  
Ruheoase in 1230 Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23943**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,11 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,25 €
<b>USt.:</b>	19,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



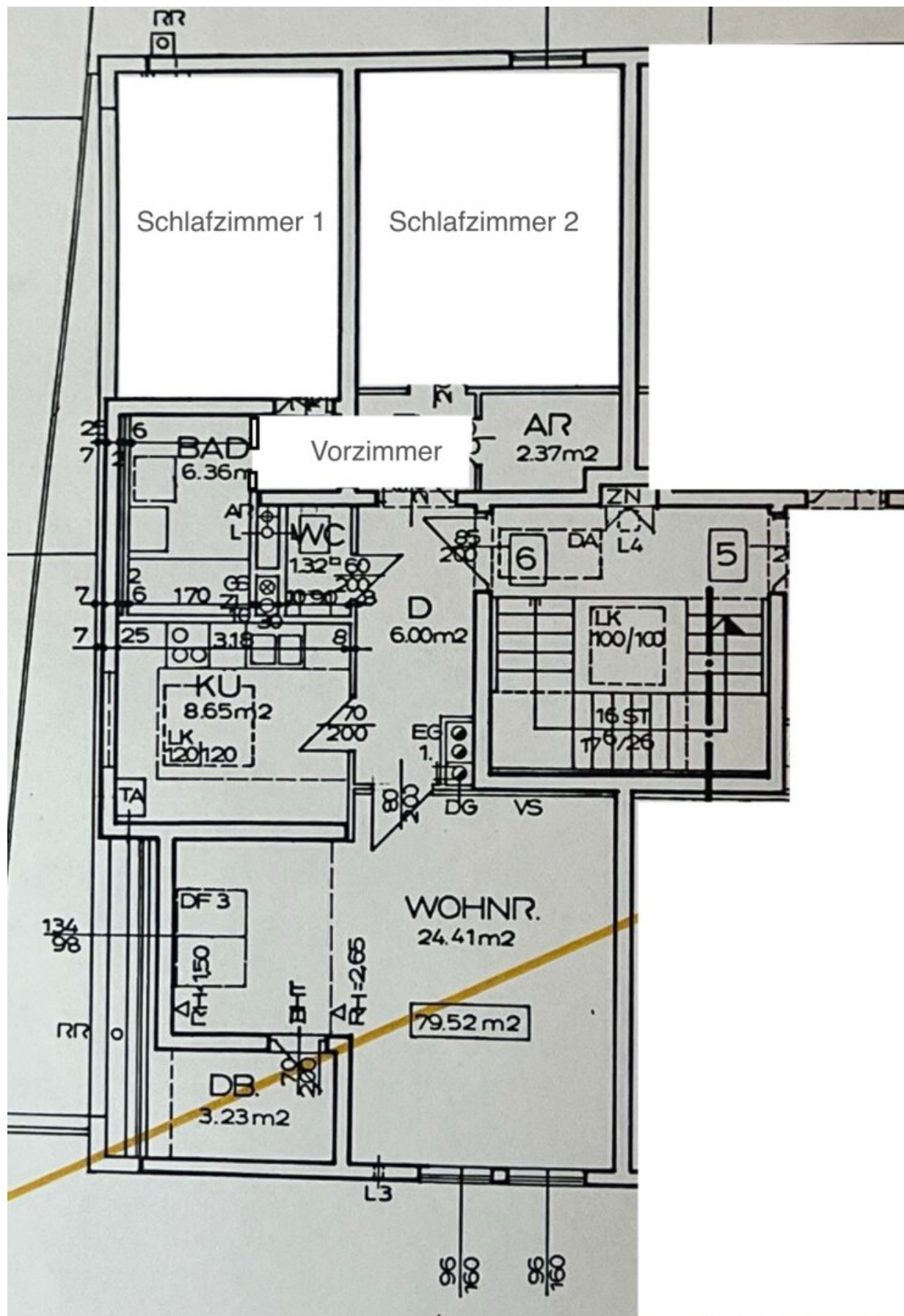
**Christian Zellmann**

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









## Objektbeschreibung

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick – Ihr neues Zuhause in 1230 Wien

#### Wohnen in absoluter Ruhelage – mit Garten & moderner Ausstattung

Diese **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von rund **75 m<sup>2</sup>** befindet sich im Süden Wiens in einer ruhigen Seitengasse unweit der Liesing. Die **südseitige Ausrichtung** sowie ein gepflegter **Allgemeingarten** machen dieses Zuhause zu einem Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundliches **Vorzimmer**, das in den großzügigen **Wohnbereich** überleitet – offen, hell und ruhig gelegen mit Blick ins Grüne.

**Zwei helle Schlafzimmer** bieten ausreichend Raum für individuelle Nutzung – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss**, das WC ist separat. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag. Ausserdem ist in der Küche ein Dachkuppelfenster elektrisch von der Firma Velux vorhanden.

#### Highlights im Überblick

- Neuwertige Kunststofffenster
- Klimaanlage
- Südseitige Ausrichtung – sonnig & hell
- Frisch sanierte Hausfassade
- Allgemeingarten zur Mitbenutzung
- Zahlreiche freie Parkplätze direkt vor dem Haus
- Ruhige Lage mit Blick ins Grüne
- Wohnnutzfläche laut NWGA: ca. 75 m<sup>2</sup>

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **angenehm ruhigen Wohnstraße** im 23. Bezirk, nur wenige Gehminuten vom **Liesingbach** entfernt. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten wie Joggen, Spazieren oder Radfahren ein.

Auch infrastrukturell bleiben keine Wünsche offen:

- Öffentliche Verkehrsanbindung (S-Bahn, Buslinien) fußläufig erreichbar
- Nahversorger, Apotheken, Cafés, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Beste Anbindung an das Stadtzentrum – sowohl mit dem Auto als auch öffentlich
- Zahlreiche freie Stellplätze direkt vor dem Haus – ohne Zusatzkosten

## Energiekennzahl

Laut **Energieausweis** (ausgestellt 2020) weist das Gebäude folgende Werte auf:

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 72,3 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse C

## Kaufabwicklung & Kontakt

Wir ersuchen um Ihre **schriftliche Anfrage über das Immobilienportal**. Nach Erhalt Ihrer Kontaktdaten senden wir Ihnen **zeitnah sämtliche relevanten Unterlagen** zu.

?? **Hinweis:** Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **Spam- oder Werbeordner**, da E-Mails gelegentlich dort landen.

? Teilen Sie uns gerne auch Ihre **Telefonnummer** mit – so können wir Sie **per SMS** über den Versand Ihres Exposés informieren.

## Rechtlicher Hinweis

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**. Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**ZELLMANN IMMOBILIEN**

*Vertrauen. Service. Qualität.*

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir sind auch **am Wochenende für Sie erreichbar**.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap