

**„Wohnen mit Stil: 3-Zimmer-Maisonette plus Tiefgarage“ |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24085**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

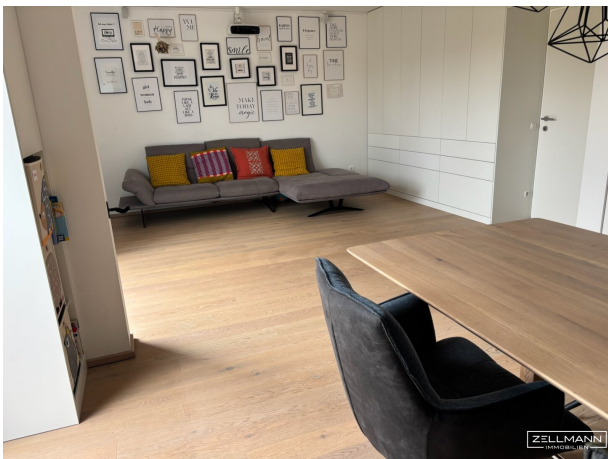


**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlforgasse 8





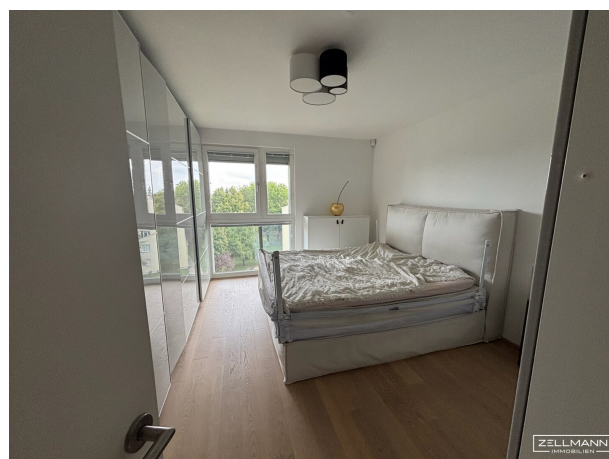








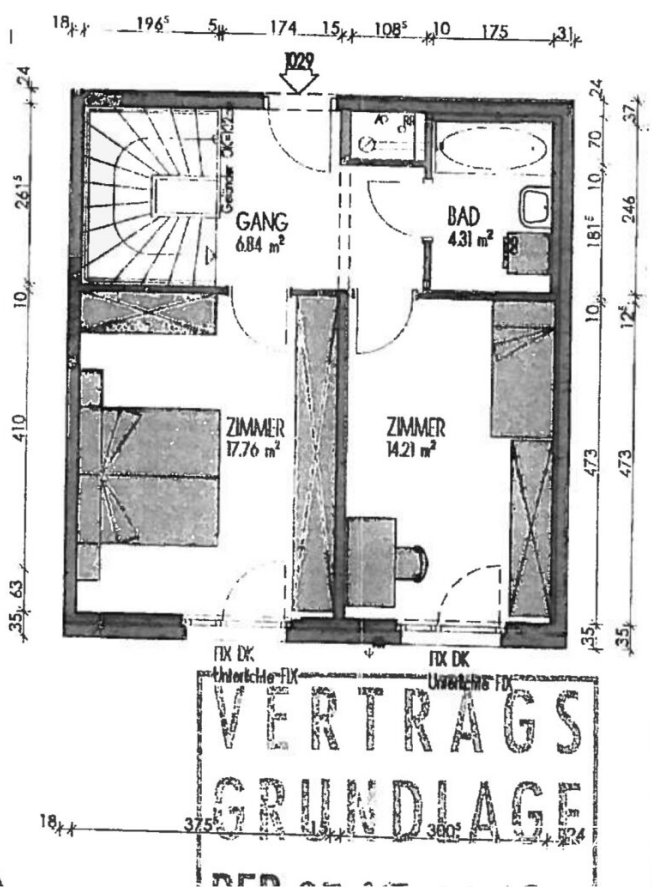
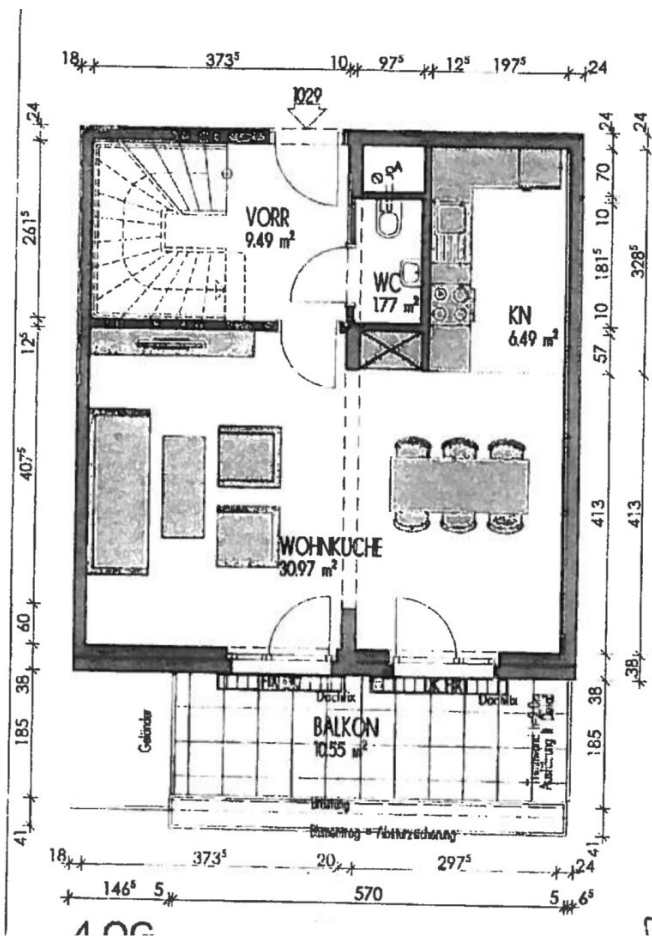












VERTRAGS  
GRUNDLAGE

# Objektbeschreibung

## Einleitung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese moderne Eigentumswohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung, den sonnigen Balkon und die exklusive Ausstattung. Eingebettet in eine gepflegte Wohnhausanlage mit viel Grün, Spielplätzen und attraktiven Gemeinschaftsflächen bietet diese Wohnung sowohl urbanen Komfort als auch ein hohes Maß an Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, der als separater Anteil im Grundbuch eingetragen ist – ein wertvoller Zusatz, der Komfort und Sicherheit vereint.

## 1. Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 91,84 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- **Balkon:** ca. 10,55 m<sup>2</sup> ostseitig
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 102,39 m<sup>2</sup>
- **Tiefgaragenstellplatz:** 27.000,- zzgl. zum Kaufpreis der Wohnung, als eigener Anteil im Grundbuch möglich
- **Urban gardening:** Möglichkeit zum eigenen "Garteln"

## 2. Lage & Infrastruktur

- **Ruhige Wohnlage** mit weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen in der Anlage
- **Sehr gute Anbindung** an U6 und S-Bahn
- **Nahversorgung** durch Einkaufsmöglichkeiten und Märkte in Gehweite
- **Familienfreundlich** durch Kindergärten, Schulen und Ärzte im direkten Umfeld
- **Mobilität:** Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, Fahrradabstellräume und Radwege vor der Tür



### 3. Grundriss & Aufteilung

#### 4. Obergeschoß (ca. 50 m²):

- Vorraum 9,49 m²
- Wohnküche 30,97 m²
- Küche 6,49 m²
- WC 1,77 m²
- Balkon 10,55 m²

#### 5. Obergeschoß (ca. 41 m²):

- Gang 6,84 m²
- Schlafzimmer 1: 17,76 m²
- Schlafzimmer 2: 14,21 m²
- Bad mit moderner Dusche: 4,31 m²

### 4. Hochwertige Ausstattung & Bauweise

Diese Wohnung überzeugt durch eine exzellente Bau- und Ausstattungsqualität:

- **Parkettböden in edlem Design** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Moderne, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen** in Bad und WC
- **Erstklassige Sanitärausstattung** mit stilvoller Keramik und Armaturen
- **Elegante Küche** mit optimaler Anordnung und hochwertigen Anschlüssen
- **Bodentiefe Fenster** für helle, lichtdurchflutete Räume
- **Heizung und Warmwasser über Fernwärme** für gleichmäßigen Wohnkomfort
- **Moderne Sicherheitstechnik:** zentrale Schließanlage, Gegensprechanlage mit

Türöffner

- **Energieeffiziente Bauweise** – geringe Betriebskosten, nachhaltige Wohnqualität

Die hochwertige Materialwahl und die durchdachte Raumgestaltung unterstreichen den Anspruch an stilvolles und komfortables Wohnen.

## 5. Besondere Vorteile dieser Wohnung

- Maisonette-Charakter mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Ostseitiger Balkon mit Grünblick
- Großzügige Wohnküche mit fast 31 m<sup>2</sup> – perfekt für Familien und Paare
- Separater Tiefgaragenstellplatz als **eigenes Grundbuchsrecht** möglich
- Umfassende Gemeinschaftsflächen: Sauna, Bewegungsraum, Dachterrassen, Urban-Gardening

## 6. Emotion & Lebensqualität

Ein Zuhause, das mehr kann: Lichtdurchflutete Räume, eine exklusive Ausstattung und die Sicherheit eines eigenen Garagenplatzes schaffen eine Wohnatmosphäre, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier wohnen Sie nicht nur – hier genießen Sie jeden Tag aufs Neue.

## 7. Investition & Sicherheit

- Wohnungseigentum mit separatem KFZ-Stellplatz im Grundbuch
- Hochwertige Ausstattung und langlebige Bauweise
- Dokumentierte Instandhaltungen der Anlage (Garagenboden, Aufzüge, Beschichtungen)
- Zukunftssichere Wohnlage in einem gefragten Bezirk mit direktem U-Bahn Anschluss

## 8. Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort



landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap