

**Exzellentes Wohnen in preisgekrönter Architektur –  
urbane Eleganz trifft nachhaltige Zukunft | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25741**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,93 €
<b>Heizkosten:</b>	72,59 €
<b>USt.:</b>	24,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

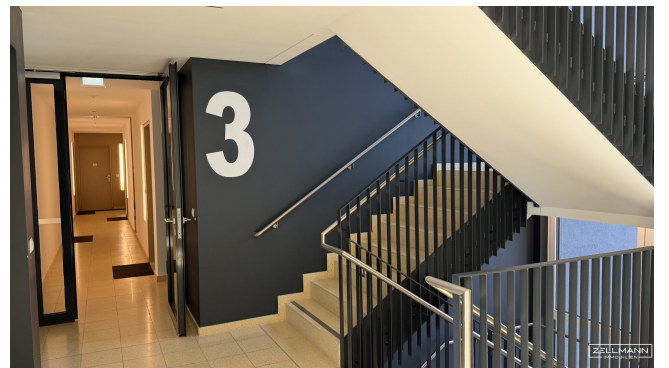
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

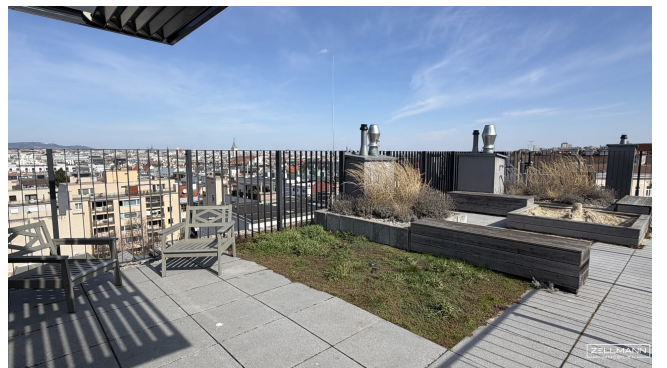
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8













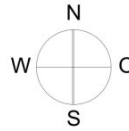
#### 4.OG / Top-26

Wohnnutzfläche 63,30 m<sup>2</sup>  
Freifläche 9,45 m<sup>2</sup>  
(Loggia/Terrasse/Balkon)

#### Schnitt und Übersicht



0 1 2 3 4 5 m



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.

## Objektbeschreibung

### Smart Living mit Weitblick – ausgezeichnete Architektur trifft nachhaltige Wohnqualität

Diese stilvolle 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernes Design, energieeffiziente Bauweise und urbanes Lebensgefühl auf besonders gelungene Weise. In einem architektonisch ausgezeichneten Wohnhaus gelegen, bietet sie ein Zuhause, das sowohl durch Qualität als auch durch langfristige Wertbeständigkeit überzeugt.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf durchdachte Raumplanung und hochwertige Materialien gelegt wurde. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während der Balkon zusätzlichen Freiraum über den Dächern von Meidling schafft.

#### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- 1120 Wien – gefragte Lage nahe Meidlinger Markt
- ca. 63,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 9,45 m<sup>2</sup> Balkon
- 3 Zimmer
- Baujahr ca. 2018 / Niedrigenergiehaus
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- HWB 28,46 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,87
- Lift vorhanden
- Garagenplatz optional erwerbbar

#### Wohnen mit Klarheit, Licht und moderner Eleganz

Die Wohnung überzeugt durch eine durchgängige, hochwertige Ausstattung, die zeitlose Ästhetik mit funktionalem Komfort verbindet. Edles Eichenparkett schafft eine warme Wohnatmosphäre, während großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC für ein stilvolles Gesamtbild sorgen.

Die Kombination aus Badewanne und hochwertig ausgeführter Dusche bietet Flexibilität im

Alltag, ergänzt durch Markenarmaturen und eine klare, moderne Linienführung. Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern auch für hervorragende Energieeffizienz und angenehme Ruhe.

#### **Nachhaltigkeit, die man spürt**

Das Gebäude wurde in moderner Niedrigenergiebauweise errichtet und überzeugt durch hervorragende Energiewerte. Die Kombination aus hochwertiger Dämmung, effizienter Fernwärmeversorgung und Fußbodenheizung sorgt für ein ausgeglichenes Raumklima und nachhaltig reduzierte Betriebskosten.

Ein Zuhause, das nicht nur heutigen Wohnansprüchen gerecht wird, sondern auch langfristig wirtschaftlich und ökologisch überzeugt.

#### **Architektur mit Auszeichnung**

Das Wohnhaus steht sinnbildlich für die moderne Entwicklung des Grätzels und wurde im Rahmen der Ausstellung „gebaut 2019“ der Stadt Wien ausgezeichnet – ein klares Zeichen für architektonische Qualität und durchdachte Planung.

Besondere Mehrwerte wie eine gemeinschaftliche Rooftop-Terrasse mit beeindruckendem Blick über Wien sowie eine hauseigene Tiefgarage unterstreichen den gehobenen Wohncharakter.

#### **Urbanes Leben mit perfekter Anbindung**

Die Lage rund um den Meidlinger Markt zählt zu den spannendsten Entwicklungszonen Wiens. Hier treffen gewachsene Infrastruktur, kulinarische Vielfalt und urbanes Lebensgefühl aufeinander.

Nahversorger, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Anbindung – mit U-Bahn, Bahnhof Meidling und weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln – für maximale Flexibilität im Alltag.

#### **Zusammenfassung**

Diese Wohnung verbindet architektonische Qualität, nachhaltige Bauweise und modernes Wohnen in idealer Weise.

Eine Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine überzeugende Kombination aus Lebensqualität und langfristigem Wert darstellt.

**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.

## **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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap