

## Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garagenplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25793**

**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>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,26 €
<b>USt.:</b>	27,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



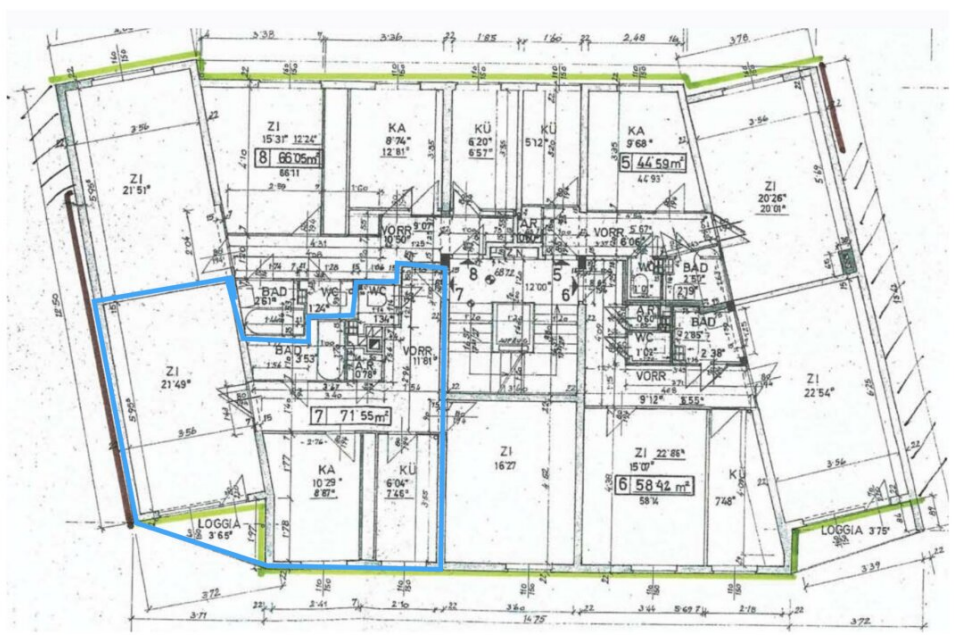
**Christian Zellmann**

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









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und in den letzten Jahren modernisierte Eigentumswohnung vereint angenehme Wohnqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Infrastruktur in einer gefragten Wohnlage des 23. Bezirks. Auf rund 71,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein äußerst funktionales Raumkonzept mit drei gut nutzbaren Zimmern, separater Küche, Loggia sowie einem eigenen Garagenplatz.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der Wohnung sowie die umfangreichen Modernisierungen innerhalb des Objekts. Dadurch entsteht ein stimmiges Gesamtbild für Eigennutzer, die eine sofort beziehbare Wohnung mit solider Substanz und guter Alltagstauglichkeit suchen.

### **QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

- Wohnfläche: ca. 71,55 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: ca. 75,20 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 3,65 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 3,06 m<sup>2</sup>
- Garagenplatz: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 1. Etage mit Lift
- Baujahr: ca. 1973
- Heizung: Fernwärme / Zentralheizung
- Zustand: gepflegt und modernisiert
- Badezimmer und WC getrennt
- Küche vorhanden
- Sofort verfügbar
- HWB: 108,2 kWh/m<sup>2</sup>a

- fGEE: 1,56
- Kaufpreis: € 299.000

## **Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung**

Die Wohnung überzeugt durch ihre klassische und gleichzeitig äußerst praktische Aufteilung. Bereits beim Betreten vermittelt das Objekt ein angenehmes Raumgefühl. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und bildet gemeinsam mit der vorgelagerten Loggia einen angenehmen Lebensmittelpunkt.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Küche ist separat angeordnet und funktional gestaltet. Das Badezimmer sowie das separate WC ergänzen die alltagstaugliche Struktur der Wohnung.

Die Loggia erweitert den Wohnraum zusätzlich und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

## **Umfangreiche Modernisierungen innerhalb der Wohnung**

Ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnung liegt in den bereits durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die im Gutachten entsprechend berücksichtigt wurden. Dadurch hebt sich das Objekt positiv von vielen vergleichbaren Wohnungen dieser Bauperiode ab.

Im Jahr 2024 wurden mehrere Bereiche der Wohnung modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die erneuerten Elektroinstallationen inklusive modernisiertem Verteilerkasten. Dadurch präsentiert sich die elektrische Infrastruktur zeitgemäß und deutlich aufgewertet.

Zusätzlich wurden die Innenverputze erneuert sowie umfangreiche Malerarbeiten durchgeführt, wodurch die Wohnung heute einen frischen und gepflegten Gesamteindruck vermittelt. Auch die Bodenbeläge wurden modernisiert und harmonisch aufeinander abgestimmt.

Im Bereich der Nassräume erfolgten ebenfalls Verbesserungen. Die Verfließungen wurden erneuert und tragen gemeinsam mit den Sanitärbereichen zu einem zeitgemäßen Erscheinungsbild bei.

Darüber hinaus wurden die Heizkörper modernisiert, wodurch sich auch die Wohnqualität im täglichen Gebrauch verbessert. Die Fenster wurden bereits früher erneuert und verfügen über eine 2-fach-Verglasung.

Gerade bei Wohnungen aus dieser Bauperiode stellen bereits abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen einen erheblichen Vorteil dar, da für einen Käufer kurzfristig deutlich

weniger Investitionsbedarf besteht.

## **Gepflegte Wohnhausanlage mit laufender Verwaltung**

Die Liegenschaft wird professionell verwaltet und laufend instand gehalten. Laut Eigentümerversammlung bestehen Rücklagen für zukünftige Maßnahmen innerhalb der Anlage. Zudem wurden bereits verschiedene zukünftige Verbesserungen und Instandhaltungen thematisiert.

Für die kommenden Jahre wurden unter anderem Themen wie Fassadensanierung, Stiegenhausmalerei sowie weitere technische Maßnahmen vorgesehen.

Die Wohnhausanlage verfügt über einen Lift und präsentiert sich insgesamt in gepflegtem Zustand.

## **Lagequalität zwischen urbaner Infrastruktur und Alltagskomfort**

Die Lage in Wien-Liesing überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung sowie eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Distanz zur Wohnung. Auch Bus- und Bahnverbindungen sind rasch erreichbar.

Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und wohnlichem Charakter. Gleichzeitig profitiert der Standort von der guten Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen.

## **Zusammenfassung**

Diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, bereits durchgeführten Modernisierungen und guter Infrastruktur im Süden Wiens. Besonders die umfangreichen Sanierungen innerhalb der Wohnung schaffen einen klaren Mehrwert und ermöglichen einen raschen Bezug ohne größeren Renovierungsaufwand.

Die gepflegte Wohnhausanlage, die praktische Loggia sowie der eigene Garagenplatz runden dieses Angebot stimmig ab.

**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.

### **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 <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap