

**Urbanes Townhouse mit Eigengarten, Terrasse und
Garage – Wohnen mit Hauscharakter im Herzen von Wien |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25801

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

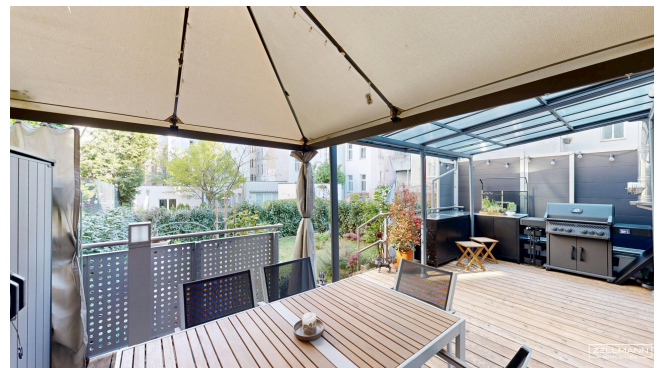
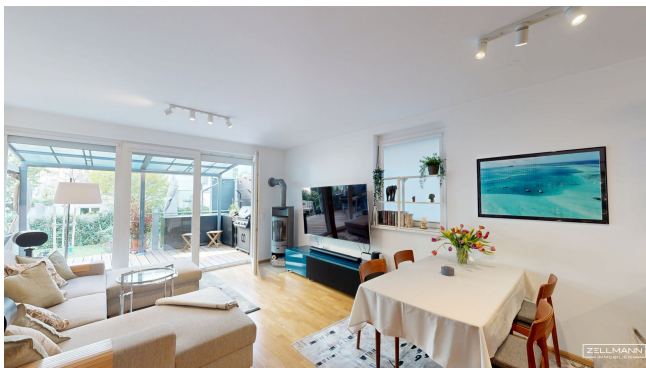
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,07 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	56,61 m ²
Keller:	7,11 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	135,84 €
USt.:	15,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann







Objektbeschreibung

Wohnen mit Hauscharakter im Herzen von Wien

Diese Immobilie überzeugt durch ein Wohngefühl, das in dieser Form in der Stadt nur selten zu finden ist. Eingebettet in einen ruhigen Innenhof entsteht hier eine private Rückzugsoase mit direktem Zugang ins Freie, großzügiger Terrasse und eigenem Garten.

Besonders hervorzuheben ist die eigenständige Bauweise: Die Einheit ist freistehend konzipiert, ohne direkte angrenzende Wandnachbarn – weder seitlich noch darüber. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Ruhe, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Schon beim Betreten zeigt sich die besondere Qualität dieses Objekts: klare Linien, viel Licht und eine offene Raumgestaltung schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig modern und angenehm wohnlich wirkt. Die Räume wirken großzügig, strukturiert und bieten ein durchgehend stimmiges Gesamtbild.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Townhouse-Wohnung mit **freistehendem Hauscharakter**
- ca. 78 m² Wohnnutzfläche
- 3 Zimmer (inkl. idealem Kinderzimmer / Homeoffice / Gästezimmer)
- separater Abstellraum
- **barrierefrei** – inklusive Zugang zu Garage, Keller und Garten
- ca. 24 m² Terrasse (überdacht)
- ca. 56 m² Eigengarten
- **Garagenstellplatz** im Haus (zzgl. 29.000,- zum Kaufpreis)
- **großzügiges Kellerabteil**
- Badezimmer mit **Dusche und Wanne**
- Fußbodenheizung
- Kaminofen (genehmigte Feuerstelle)

- Nutzung als Wohnung oder Büro möglich
- Energieklasse B

Wohnen mit Raum, Licht und fließenden Übergängen

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und beeindruckt durch seine **Offenheit und Großzügigkeit**. Wohnen, Essen und Kochen gehen hier harmonisch ineinander über und schaffen ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept.

Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Raum Richtung Terrasse. Dadurch entsteht ein besonders angenehmes Raumgefühl mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich. Die Kombination aus warmem Parkettboden, klarer Gestaltung und natürlichem Licht verleiht dem Raum eine hochwertige und gleichzeitig entspannte Atmosphäre.

Ein besonderes Detail ist der **integrierte Kaminofen**, der nicht nur optisch Akzente setzt, sondern auch für eine behagliche Wohnstimmung sorgt – eine genehmigte Feuerstelle, die in modernen Neubauten nur selten zu finden ist.

Außenflächen mit echtem Mehrwert

Die Terrasse präsentiert sich als vollwertiger Wohnbereich im Freien. Überdacht und großzügig gestaltet, bietet sie ausreichend Platz für Essbereich, Lounge und entspannte Stunden im Grünen.

Direkt anschließend erweitert der Eigengarten diesen Bereich um eine zusätzliche Dimension. Die ruhige Innenhoflage, kombiniert mit viel Grün, schafft ein Maß an Privatsphäre, das man in dieser Lage kaum erwartet.

Ein weiterer qualitativer Aspekt liegt in der Bauweise: Das **begrünte Flachdach** trägt dazu bei, das Raumklima auch in den Sommermonaten angenehm zu halten und unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Immobilie.

Flexible Raumaufteilung für modernes Leben

Mit insgesamt drei Zimmern bietet die Wohnung eine besonders vielseitige Nutzung. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer sowie als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich eignen.

Gerade diese Flexibilität macht die Immobilie für unterschiedliche Lebenssituationen besonders attraktiv – von Paaren mit Platzbedarf bis hin zu Familien oder Selbstständigen.

Der separate Abstellraum, sowie ein sehr großes Kellerabteil, sorgen zusätzlich für Ordnung

und unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Ausstattung mit Qualität und Komfort

Die **höchst moderne Küche** fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihre klare Gestaltung und hochwertige Ausführung. Sie wird zum zentralen Treffpunkt des Alltags und verbindet Funktionalität mit stilvollem Design.

Die Wohnung ist durchgehend **barrierefrei** ausgeführt – **inklusive aller Zugänge zu Garage, Keller und Garten**. Dies schafft nicht nur Komfort im Alltag, sondern auch langfristige Nutzbarkeit.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Kellerabteil sowie einen Garagenstellplatz, der bequem im Haus erreichbar ist.

Rückzugsbereiche und Badezimmer

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und hochwertig mit Dusche und Badewanne. Helle Materialien und eine klare Linienführung sorgen für eine angenehme, ruhige Atmosphäre.

Das Schlafzimmer wirkt ruhig und gut proportioniert und bietet einen idealen Rückzugsort. Die zusätzliche Raumoption erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und erhöht die Wohnqualität spürbar.

Flexibilität: Wohnen oder Arbeiten

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist ihre vielseitige Nutzbarkeit. Die klare Raumstruktur, der repräsentative Wohnbereich sowie die ruhige Lage machen sie sowohl als stilvolles Zuhause als auch als hochwertiges Büro interessant.

Lagequalität mit angenehmer Ruhe

Die Lage in Margareten verbindet urbanes Leben mit hoher Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Gleichzeitig sorgt die Innenhoflage für eine überraschend ruhige Wohnatmosphäre – ein seltenes Zusammenspiel von Stadt und Rückzug.

Zusammenfassung

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, großzügige Außenflächen und außergewöhnliche Privatsphäre in einem stimmigen Gesamtkonzept. Die freistehende Bauweise, die hochwertige Ausstattung sowie die flexible Nutzung machen dieses Objekt zu einer echten Besonderheit am Wiener Immobilienmarkt.

Ein Zuhause mit Hauscharakter – ruhig, durchdacht und mit hoher Lebensqualität.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap