

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



**Objektnummer: 25829**

**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



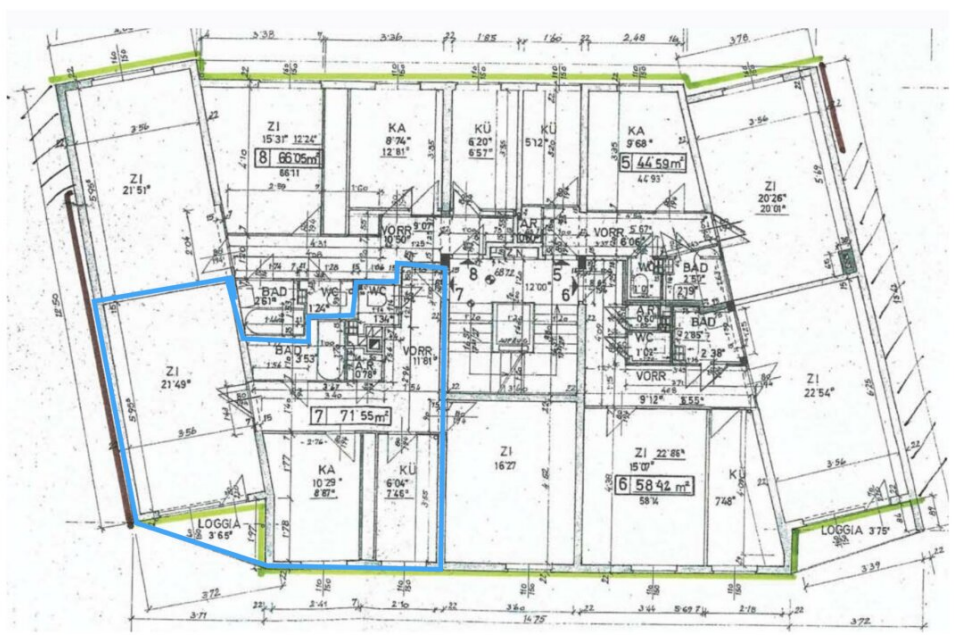
**Christian Zellmann**

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









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und in den letzten Jahren umfassend modernisierte Eigentumswohnung vereint angenehme Wohnqualität, 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 sehr gepflegte Zustand der Wohnung sowie die umfangreichen Modernisierungen innerhalb des Objekts. Dadurch entsteht ein stimmiges Gesamtbild für Eigennutzer, die eine sofort beziehbare Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und solider Substanz 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>
- **Großzügiger Garagenplatz** mit außergewöhnlich viel Platzangebot
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 1. Etage mit Lift
- Baujahr: ca. 1973
- Heizung: **Fernwärme** / Zentralheizung
- **Umfangreiche Sanierungen im Jahr 2024**
- **DAN-Küche** mit Bosch-Geräten neu montiert
- Badezimmer und WC getrennt
- Fahrradraum im Innenhof (absperrbar)
- Waschraum mit Münzwaschmaschine & Trockner

- Zusätzliches Trockenzimmer im 4. Obergeschoss

### **Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung**

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung 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 separat angeordnete Küche ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Kochbereich und überzeugt zusätzlich durch ihre moderne Ausstattung.

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

Ein besonderer Mehrwert dieser Wohnung ist der außergewöhnlich großzügige Garagenplatz, der deutlich über dem üblichen Stellplatzmaß liegt und dadurch zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

### **Umfangreiche Modernisierungen & hochwertige Ausstattungsdetails**

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Sämtliche Räume wurden neu ausgemalt und mit modernen, wasserbeständigen Laminatböden ausgestattet. Zusätzlich wurden sämtliche LED-Leuchten innerhalb der Wohnung erneuert und neu montiert, wodurch ein modernes und angenehmes Wohnambiente geschaffen wurde.

Auch die technische Infrastruktur wurde umfassend erneuert. Sämtliche Elektroleitungen inklusive aller Steckdosen wurden modernisiert. Zusätzlich wurde eine eigene Starkstromleitung für den Induktionsherd in der Küche verlegt. Im Zuge der Arbeiten wurden außerdem neue Sicherungen sowie ein neuer Sicherungskasten installiert. Sämtliche Heizkörper innerhalb der Wohnung wurden ebenfalls erneuert.

Im Gangbereich sorgt der neue Laminatboden gemeinsam mit modernen LED-Lichtlösungen für einen gepflegten und hochwertigen ersten Eindruck.

Das WC wurde vollständig saniert und modern gestaltet. Neben neuen Wand- und Bodenfliesen verfügt dieses über ein modernes WC mit Bidet-Funktion sowie integrierter LED-Beleuchtung.

Das Badezimmer befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde durch einen hochwertigen Spiegelschrank im italienischen Stil ergänzt.

Ein weiteres Highlight stellt das Wohnzimmer mit seinem maßgefertigten Wandkasten dar, der zusätzlichen Stauraum bietet und optisch harmonisch in den Raum integriert wurde.

#### **Hochwertige DAN-Küche mit Markengeräten**

Die Küche wurde im Juni 2024 vollständig neu eingebaut und hochwertig ausgestattet. Die moderne DAN-Küche verfügt über neue Bosch-Einbaugeräte inklusive Geschirrspüler, Dunstabzug sowie Induktionskochfeld. Zusätzlich wurden hochwertige Komponenten von Blanco bei Armatur und Spülbecken verwendet.

Zwei integrierte Unterbau-LED-Leuchten sorgen für zusätzliche Arbeitsbeleuchtung und unterstreichen den modernen Gesamteindruck der Küche. Im Zuge der Küchensanierung wurden außerdem neue Bodenfliesen verlegt.

#### **Balkon & Außenbereich**

Auch der Balkon wurde optisch aufgewertet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Dieser verfügt über frische Malerei, einen grünen Rasenteppich sowie ein hochwertiges U-förmiges Geländer aus Edelstahl.

#### **Gepflegte Wohnhausanlage mit praktischen Allgemeinflächen**

Die Liegenschaft wird professionell verwaltet und laufend instand gehalten. Laut Eigentümerversammlung bestehen Rücklagen für zukünftige Maßnahmen innerhalb der Anlage.

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

Zusätzlich verfügt die Wohnhausanlage über mehrere praktische Allgemeinflächen, die den Wohnkomfort im Alltag erhöhen. Im Innenhof befindet sich ein absperrbarer Fahrradraum. Darüber hinaus steht im Keller ein allgemeiner Waschraum mit Münzwaschmaschine und Trockner zur Verfügung, wobei die Nutzung unkompliziert mittels Jetons erfolgt. Ergänzend befindet sich im 4. Obergeschoss ein allgemeines Trockenzimmer zum Aufhängen der Wäsche.

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, hochwertiger Sanierung und guter Infrastruktur im Süden Wiens. Besonders die umfangreichen Modernisierungen innerhalb der Wohnung schaffen einen klaren Mehrwert und ermöglichen einen raschen Bezug ohne größeren Renovierungsaufwand.

Die moderne DAN-Küche, die hochwertigen technischen Erneuerungen, die gepflegte Loggia sowie der außergewöhnlich großzügige Garagenplatz runden dieses Angebot stimmig ab und machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst interessant.

**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