

**199k netto Anlegerpreis | Stilvolle Dachgeschossresidenz  
mit hochwertiger Ausstattung und urbanem Wohnkomfort  
| ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25885**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	0,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	238.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,91 €
<b>Heizkosten:</b>	161,57 €
<b>USt.:</b>	47,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

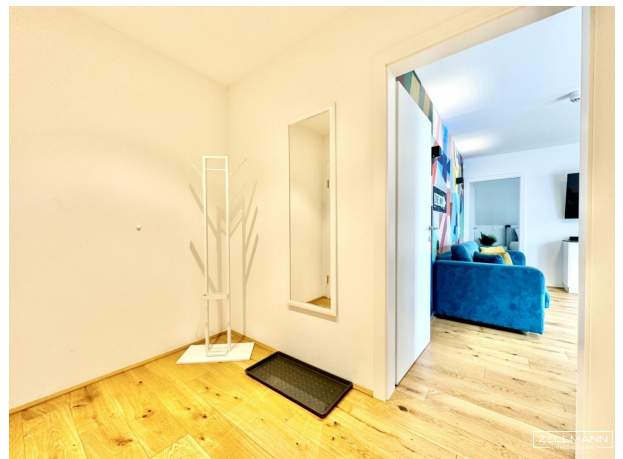
3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**









## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Dachgeschosswohnung vereint modernes Design, hochwertige Ausführung und ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. In einem stilvollen Neubau gelegen, präsentiert sich die Immobilie als idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Eigennutzer, urbane Singles, Paare oder beruflich stark eingebundene Menschen, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die klare Architektur, lichtdurchflutete Räume sowie die hochwertige Ausstattung schaffen eine Wohnatmosphäre, die sowohl elegant als auch angenehm wohnlich wirkt. Besonders die Lage im Dachgeschoss verleiht der Wohnung ein Gefühl von Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität.

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

- Neuwertige Dachgeschosswohnung
- Moderne Neubau-Architektur
- Hochwertige Ausstattung und zeitloses Design
- Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre
- Großzügige Außenflächen
- Ideale Raumaufteilung für Singles oder Paare
- Perfekt als stilvoller Hauptwohnsitz oder City-Residence
- Hervorragende Infrastruktur und öffentliche Anbindung
- Urbanes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit
- Auch ideal als Vorsorgewohnung geeignet
- **Ausweisbare Mehrwertsteuer – besonders attraktiv für Anleger**

### **Wohnen mit Stil und Ruhe**

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein modernes und hochwertiges Wohngefühl. Die Kombination aus klaren Linien, großzügigen Fensterflächen und stilvollen Materialien schafft ein Ambiente, das zeitlose Eleganz mit urbaner Gemütlichkeit verbindet.

Die Dachgeschosslage sorgt zusätzlich für ein besonders angenehmes Wohngefühl mit hoher

Privatsphäre und viel natürlichem Licht. Die Außenflächen erweitern den Wohnraum harmonisch nach außen und bieten Platz zum Entspannen, Arbeiten oder Genießen.

#### **Ideal für urbane Eigennutzer und Anleger**

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Menschen, die modernes Wohnen ohne Kompromisse suchen. Die Wohnung eignet sich hervorragend für:

- Anspruchsvolle Singles
- Paare mit urbanem Lebensstil
- Berufstätige mit Wunsch nach hochwertigem Wohnkomfort
- Pendler oder Zweitwohnsitz-Nutzer
- Anleger mit Fokus auf nachhaltige Vorsorgewohnungen
- Menschen mit Sinn für moderne Architektur und Qualität

Besonders hervorzuheben ist **die ausweisbare Mehrwertsteuer**, wodurch sich die Wohnung auch hervorragend als Vorsorgewohnung eignet. Dieser Vorteil macht das Objekt speziell für Anleger äußerst interessant und eröffnet zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven.

Die Kombination aus Neubauqualität, effizientem Grundriss und angenehmer Wohnatmosphäre macht diese Wohnung sowohl als Eigenheim als auch als langfristige Kapitalanlage besonders attraktiv.

#### **Hochwertige Architektur und moderne Ausstattung**

Die zeitlose Neubauarchitektur vermittelt bereits im Eingangsbereich einen gepflegten und modernen Gesamteindruck. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine stilvolle Ausführung unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Große Fensterflächen schaffen helle Räume und sorgen gemeinsam mit der gelungenen Raumplanung für ein offenes und freundliches Wohnambiente.

#### **Lagequalität mit perfekter Infrastruktur**

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit schneller Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe.

**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](#)

### **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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap