

**OBER ST. VEIT | Großzügige Familienwohnung mit Loggia  
in ruhiger Bestlage – verwirklichen Sie Ihre Wohnideen |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



01 Anlage

**Objektnummer: 25872**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,08 €
<b>USt.:</b>	21,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

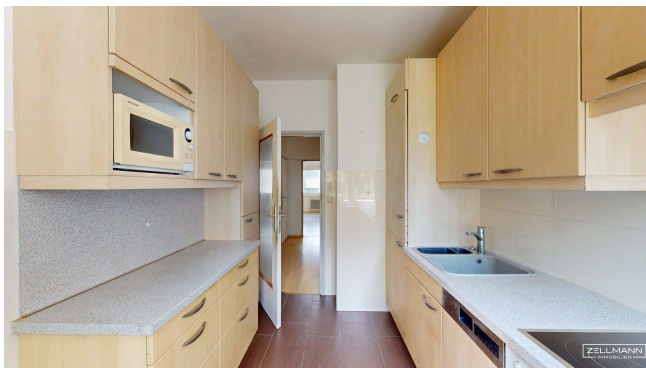


**Christian Theussl**

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





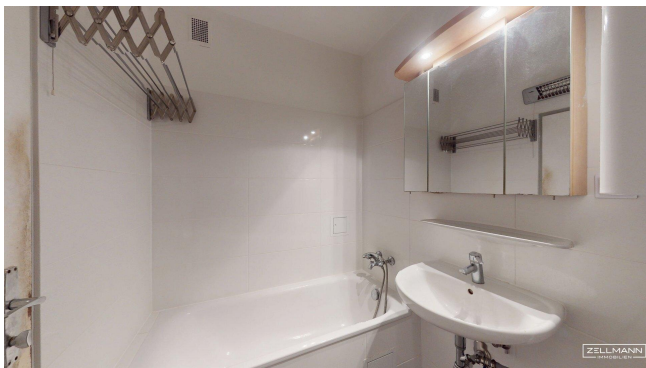


**KONTAKT**

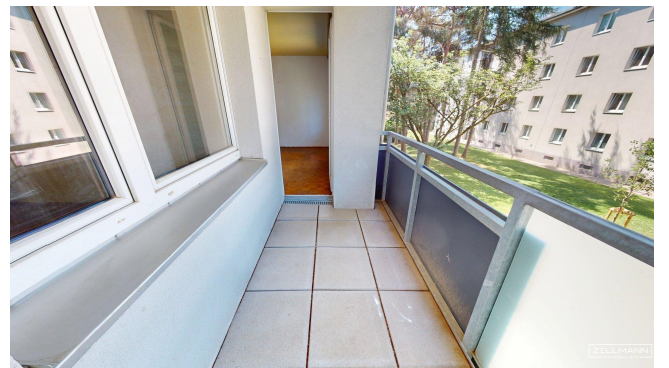
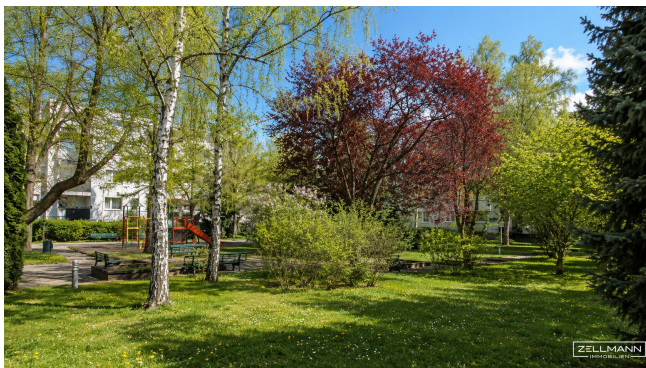
Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie professionell, transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN** IMMOBILIEN









**360°  
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at)  
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### **Großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage Ober St. Veit – viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume**

**121,79 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche inkl. Loggia · Grünblick · U4-Nähe · Ober St. Veit**

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 117,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlicher Loggia mit ca. 4,7 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss ohne Lift einer gepflegten Wohnhausanlage und überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage mitten im Grünen. Sämtliche Fenster sind in die großzügigen Gartenanlagen der Wohnhausanlage ausgerichtet und bieten einen angenehmen Grünblick ohne direkte Straßeneinsicht. Die Wohnung befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Böden, Wände, Badezimmer und Küche können nach eigenen Vorstellungen modernisiert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Grundrissgestaltung mit fünf getrennt nutzbaren Zimmern und großzügigen Raumgrößen. Mehrere Zimmer verfügen über Flächen zwischen rund 14 m<sup>2</sup> und 22 m<sup>2</sup> und schaffen damit ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice, Wohngemeinschaften oder individuelle Wohnkonzepte. Die Wohnhausanlage wurde bereits im Zuge einer THEWOSAN-Sanierung modernisiert und befindet sich in gepflegtem Gesamtzustand. Innerhalb der großzügigen Grünanlage steht den Bewohnern zusätzlich ein Kinderspielplatz mit mehreren Sandkästen zur Verfügung.

#### **Ausstattung & Highlights**

- reine Wohnfläche ca. 117,09 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 4,70 m<sup>2</sup>
- 5,5 Zimmer (variabler Grundriss)
- Ruhige Grünlage
- Ausblick ausschließlich in die Gartenanlagen

- Hervorragender Grundriss
- Großzügige Zimmergrößen
- Viel Gestaltungspotenzial
- Renovierungsbedürftig
- Gepflegte Wohnhausanlage
- THEWOSAN-sanierte Anlage, 2fach verglaste Kunststofffenster ca. 2002
- Großzügige Grünflächen
- Kinderspielplatz innerhalb der Wohnanlage
- Großes Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung

#### **Raumaufteilung**

Vorraum · Flur · Wohnzimmer · mehrere großzügige Zimmer · Küche · Badezimmer · separates WC · 2 Abstellräume · Loggia

#### **Renovierung & Potenzial**

Die Wohnung bietet eine hervorragende Basis für die Schaffung eines modernen und großzügigen Zuhauses in bester Wohnlage. Insbesondere Bodenbeläge, Wandoberflächen, Küche und Sanitärräume bieten Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Dank der großzügigen Raumstruktur und der durchdachten Aufteilung lassen sich individuelle Wohnkonzepte einfach umsetzen. Ob klassisches Familienwohnen, Homeoffice-Lösungen oder moderne Wohnküche mit offenem Wohnbereich – die Möglichkeiten sind vielfältig.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Toplage von Ober St. Veit, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Die Kombination aus ruhiger Grünlage, hervorragender Infrastruktur und perfekter öffentlicher Anbindung macht diese Wohngegend besonders attraktiv.

## **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

- Buslinien 53B, 54A/B, Verbindungsbahn 10, U4 Ober St. Veit in wenigen Gehminuten erreichbar
- Supermärkte und Drogeriemärkte in unmittelbarer Nähe
- Elektronikfachmarkt und Baumarkt rasch erreichbar
- Bäckereien und Gastronomiebetriebe fußläufig erreichbar
- Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung

## **Freizeit & Umgebung**

- Großzügige Grünanlagen direkt vor der Haustüre
- Kinderspielplatz innerhalb der Wohnanlage
- Nähe zum Lainzer Tiergarten
- Schlosspark Schönbrunn rasch erreichbar
- Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Freizeitmöglichkeiten

## **Fazit**

Diese großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung bietet die seltene Möglichkeit, in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die hervorragende Lage, die ruhige Grünruhelage, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie das große Entwicklungspotenzial machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Familien, Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap