

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia &
Top-Anbindung bei Wien Meidling | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25902

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,34 m ²
Nutzfläche:	89,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	141,02 €
USt.:	14,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



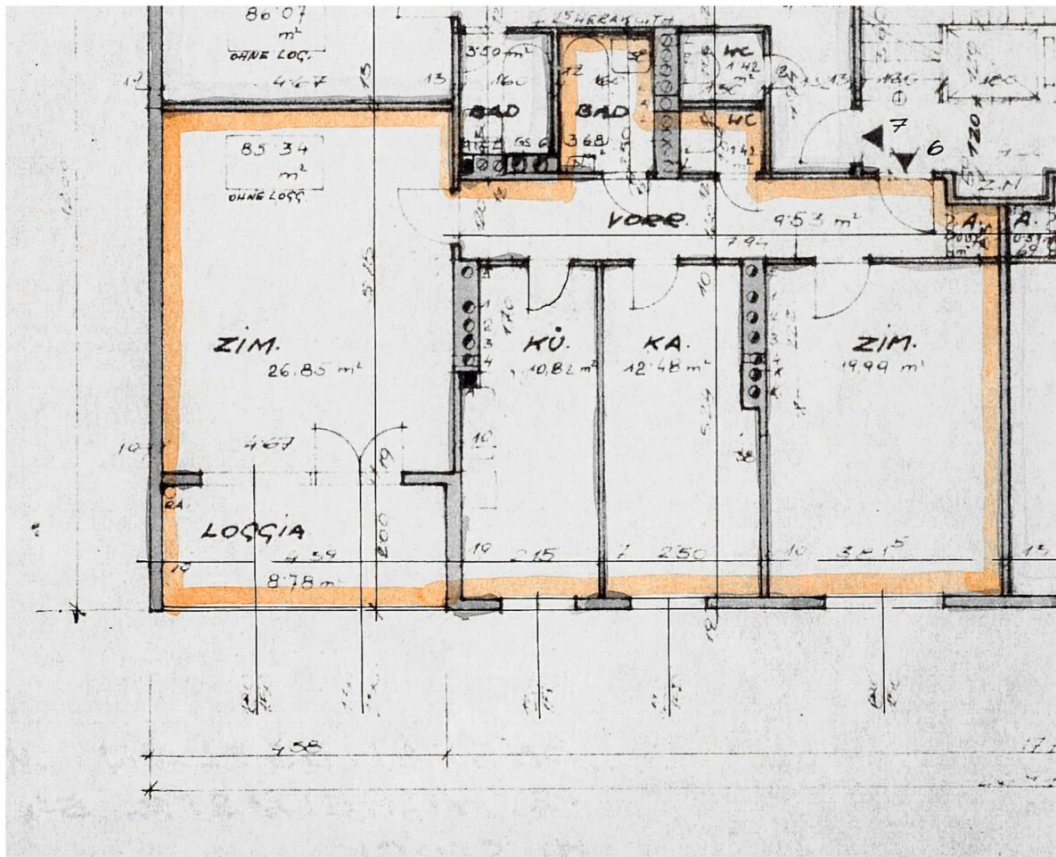
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und hervorragender Infrastruktur

Diese klassische Wiener Eigentumswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, solide Bausubstanz und eine hervorragende Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Auf rund 85 m² Wohnfläche bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit, eine gepflegte Bestandswohnung mit viel Potenzial nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus bereits umfassend saniertem Gebäude und der Möglichkeit, die Wohnung selbst modern und individuell weiterzuentwickeln.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 85,34 m²
- Loggia: ca. 8,79 m²
- Zimmer: 3
- Lift: vorhanden (saniert 2011)
- Öffis: U6 und Bahnhof Wien-Meidling fussläufig erreichbar
- Heizung: Gas-Etagenheizung (Junkers, erneuert 2021)
- Fenster: Kunststofffenster (2- und 3-Scheiben-Verglasung)
- Elektrik: Ausführung überwiegend Anfang der 1990er Jahre
- **Gebäude: thermisch saniert 2021**
- Zustand: gepflegt, mit Modernisierungspotenzial

- Energiekennzahlen: HWB 42,6 | fGEE 1,48
- Verfügbarkeit: sofort

Wohnen mit Raum, Struktur und Potenzial

Die Wohnung besticht durch einen klassischen, sehr gut nutzbaren Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer, separater Küche sowie zwei weiteren Zimmern, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Wohnzimmer öffnet sich zur Loggia und schafft damit eine angenehme Erweiterung des Wohnbereichs. Große Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung und ein freundliches Wohngefühl.

Die vorhandene Möblierung unterstreicht die Raumgröße und gibt gleichzeitig einen Eindruck davon, wie viel Gestaltungsspielraum hier vorhanden ist.

Innenausstattung mit Entwicklungsmöglichkeiten

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist grundsätzlich sofort beziehbar. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen ein zeitgemäßes Wohnkonzept zu realisieren.

Die Beheizung erfolgt über eine bereits erneuerte Gastherme (Junkers, Baujahr 2021), wodurch eine effiziente und unabhängige Wärmeversorgung gegeben ist.

Die elektrische Anlage entspricht im Wesentlichen dem Standard der frühen 1990er Jahre. Der Stromverteilerkasten wurde in Kunststoffausführung gemäß den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Normen ausgeführt. Teilweise sind Leitungen sichtbar bzw. in Aufputz verlegt oder konstruktionsbedingt hinter Einbauten und Holzdecken geführt.

Diese Gegebenheiten bieten eine solide Basis, gleichzeitig aber auch Potenzial für eine zeitgemäße technische Adaptierung im Zuge einer Modernisierung.

Fenster und Schallschutz

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern ausgestattet. In Küche und Arbeitszimmer wurden 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasungen verbaut, während das Schlafzimmer über eine 3-Scheiben-Schallschutzverglasung verfügt, was insbesondere in urbaner Lage für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Gebäudezustand und nachhaltige Investition

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde bereits umfassend modernisiert. Die thermische Sanierung der Fassade erfolgte im Jahr 2021 und trägt maßgeblich zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Erscheinungsbildes bei.

Zusätzlich wurde der Lift im Jahr 2011 erneuert, wodurch auch die allgemeine Gebäudetechnik einem zeitgemäßen Standard entspricht.

Diese Investitionen stellen einen wesentlichen Mehrwert dar und sichern die langfristige Werthaltigkeit der Liegenschaft.

Loggia als ruhiger Rückzugsort

Die - derzeit verglaste - Loggia erweitert den Wohnraum sinnvoll und bietet einen angenehmen Außenbereich für entspannte Stunden. Gerade in dieser urbanen Lage ist ein privater Freiraum ein wertvoller Zusatznutzen.

Top-Lage mit außergewöhnlicher Verkehrsanbindung

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die exzellente öffentliche Anbindung: Der Bahnhof Wien Meidling sowie die U6 sind in nur rund 2 Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch mehrere Straßenbahnlinien sowie die Badner Bahn, wodurch eine optimale Verbindung in alle Teile Wiens und darüber hinaus gewährleistet ist.

Diese hervorragende Infrastruktur macht den Standort nicht nur für Eigennutzer besonders attraktiv, sondern auch für Anleger zu einer nachhaltig gefragten Wohnlage.

Zusammenfassung

Diese Wohnung vereint eine solide bauliche Grundlage mit bereits erfolgten Sanierungen und gleichzeitig attraktivem Entwicklungspotenzial im Innenbereich.

Eine ideale Gelegenheit für Käufer, die eine hervorragend angebundene Immobilie mit langfristigem Wert und individueller Gestaltungsmöglichkeit suchen – sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Anlage.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap