

## **Junges Wohnen Nähe AKH | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26128**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Wilhelm-Exner-Gasse                     |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1910                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 73,50 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,21                           |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 138,88 €                                |
| USt.:                         | 17,17 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Papacek**

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

1230 Wien

T +43 664 410 71 17

H +43 664 410 71 17

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

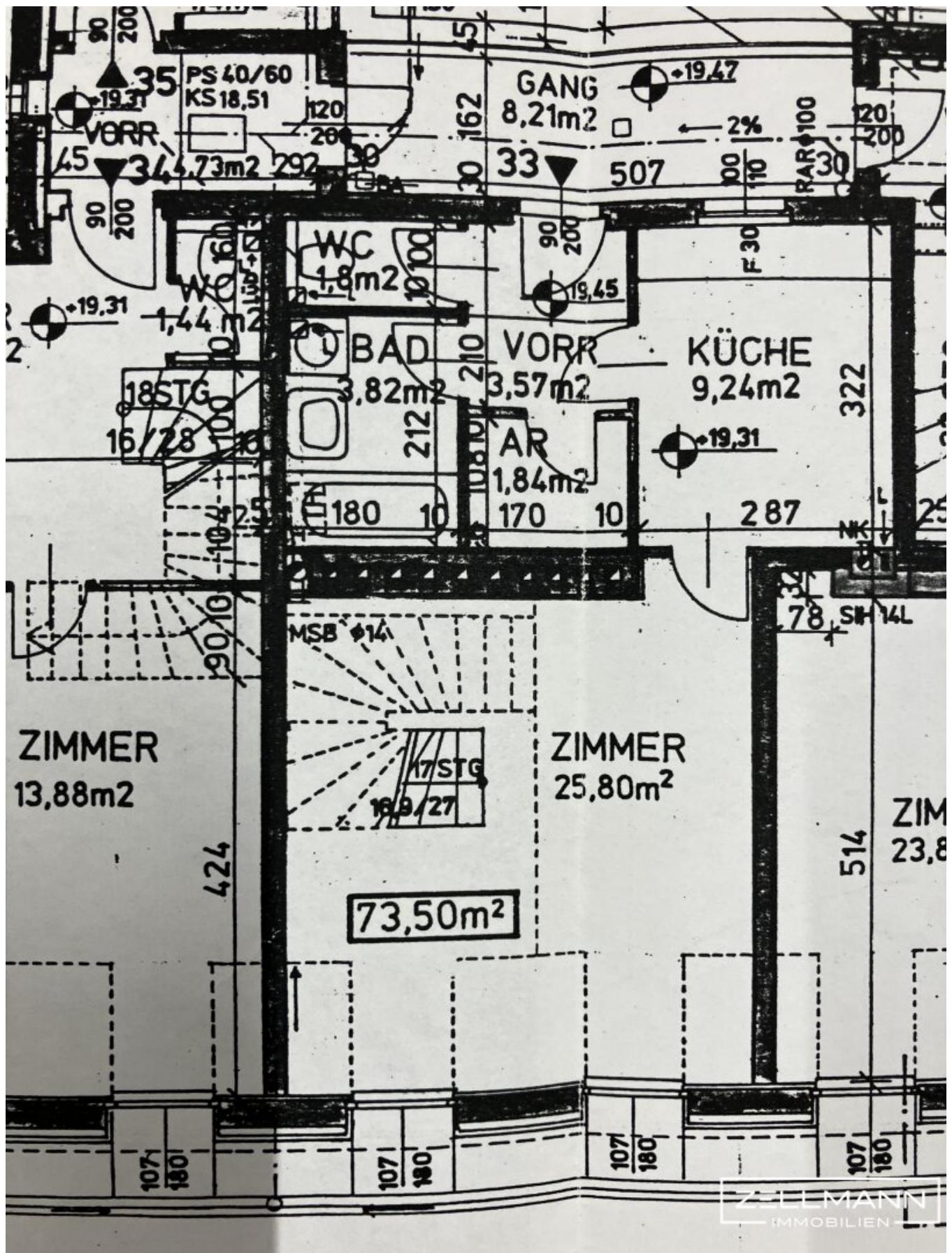
termin zur











Architectural floor plan showing two rooms and a staircase. The plan includes dimensions and area calculations.

**Room 1 (Top):** Labeled "AR 3,99m<sup>2</sup>". Dimensions include 100, 10, 100, 20, 310, 129, 10, 37, 280, 25, 32, 54, 46, 259, and 352.

**Room 2 (Bottom):** Labeled "AR 23,44m<sup>2</sup>". Dimensions include 160, 10, 100, 20, 310, 129, 10, 37, 280, 25, 32, 54, 46, 259, and 352.

**Staircase:** Labeled "17 STG 16,9/27".

**Other Labels:** "ALLE DACHFLÄCHENFENSTER 78/98" (All roof surface windows 78/98).

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur eine stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch von einer unschlagbaren Stadtlage.

Mit einer großzügigen Fläche von 73,5 m<sup>2</sup> und zwei hellen, freundlichen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Singles oder als Investitionsobjekt. Die gepflegte Ausstattung umfasst hochwertige Fliesen und Parkettboden, die den Räumen eine elegante Note verleihen. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen eine optimale Nutzung des Platzes und schafft eine einladende Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Genießen Sie entspannende Momente in Ihrem Badezimmer mit einer komfortablen Badewanne, die zum Verweilen einlädt. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Etagenheizung mit Gas, die für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert.

Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn, die Ihnen alle Möglichkeiten bieten, die Stadt bequem zu erkunden. Der nahegelegene Bahnhof sorgt für eine schnelle Anbindung an das Umland und darüber hinaus.

In Ihrer unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Leben lebenswert macht: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind bequem erreichbar. Familien mit Kindern werden die nahen Schulen, Kindergärten und Hochschulen zu schätzen wissen. Auch die täglichen Besorgungen sind im Handumdrehen erledigt – Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

All diese Vorteile machen diese Wohnung zu einem perfekten Rückzugsort in einer der lebhaftesten Städte Europas. Der Kaufpreis von 495.000,00 € ist ein attraktives Angebot für eine Immobilie in dieser Lage und mit dieser Ausstattung.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0664/410 71 17 mit Herrn Georg Papacek ! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

**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.

**Transparenzhinweis:** *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen

nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap