

**großzügige Terrassenwohnung mit Garage und
außergewöhnlich viel Stauraum | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26202

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	114,70 €
USt.:	14,15 €
Provisionsangabe:	

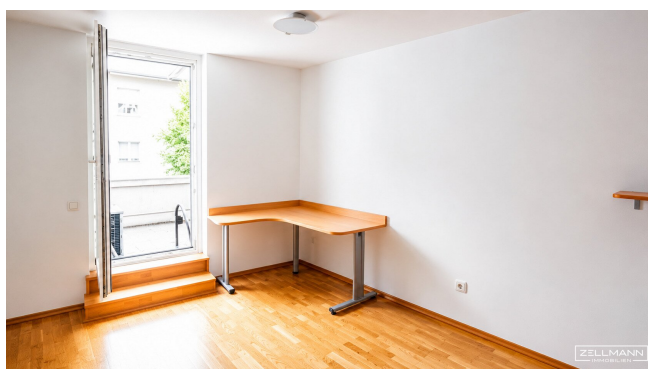
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





ZELLMANN IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

LEGENDE

1	Vorraum	WM	Waschmaschine
2	Abstellraum	KS	Kühlschrank
3	Wohnküche	GS	Geschirrspüler
4	Zimmer	AR	Abstellraum
5	Badezimmer	BAD	Badezimmer
6	WC	WC	Toilette

KENNZAHLEN

TOP 104

LAGE	1. OG
WOHNFLÄCHE	74,35 m ²
TERRASSE / BALKON	13,38 m ²
KELLERABTEIL	3,14 m ²

GESAMTFLÄCHE 90,87 m²

LAGE IM HAUS



Alle Angaben sind Circa-Angaben und vorbehaltlich Änderungen.
Dieser Plan dient der Illustration und ist nicht maßstabsgetreu. Maße vorbehaltlich Naturmaß.



Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Freiraum – Terrassenwohnung mit außergewöhnlich viel Stauraum

Urban wohnen, großzügig leben und dabei auf wertvolle Komfortdetails nicht verzichten: Diese gepflegte Eigentumswohnung in Wien-Favoriten verbindet einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit privatem Freiraum, einer durchdachten Raumaufteilung und bemerkenswert guten Stauraumlösungen.

Die offene Küche, der begehbare Schrankraum, hochwertige Einbaumöbel, Klimaanlage sowie der eigene Garagenstellplatz machen die Wohnung zu einem komfortablen Zuhause für Menschen, die städtisches Leben mit Alltagstauglichkeit und persönlichem Freiraum verbinden möchten.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- ca. 74,35 m² Wohnnutzfläche
- ca. 8 m² Terrasse und Loggia
- 2,5 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene Küche mit großzügiger Arbeits- und Ablagefläche
- separates Schlafzimmer
- **begehbbarer Schrankraum**
- hochwertige Einbaumöbel im Eingangsbereich
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- **Klimaanlage**
- Parkett- und Fliesenböden
- **Fernwärme**
- Personenlift
- eigenes Kellerabteil
- KFZ-Stellplatz in der **Garage** (Kaufpreis zzgl. € 25.000,-)
- gepflegte Wohnhausanlage, Baujahr 2008
- begrünte Allgemeinflächen mit Kinderspielbereich
- **ausgezeichnete Nahversorgung**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Energieausweis: HWB 31,13 kWh/m²a | fGEE 1,26

Urbanität mit kurzen Wegen

Die Wohnung befindet sich in einer etablierten Wohnlage im 10. Wiener Gemeindebezirk und profitiert von einer Infrastruktur, die den Alltag ausgesprochen komfortabel gestaltet.

Nahversorger, Apotheke, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer bzw. bequem erreichbarer Umgebung. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz überzeugt: U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahn ermöglichen eine rasche Verbindung in unterschiedliche Teile Wiens.

Gerade die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und den begrünten Bereichen innerhalb der Wohnanlage schafft eine angenehme Balance zwischen Stadtleben und Wohnqualität.

Großzügiges Wohnen mit offenem Raumgefühl

Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine längliche, offene Gestaltung ein ausgesprochen großzügiges Raumgefühl vermittelt.

Die integrierte Küche fügt sich harmonisch in diesen Bereich ein und bietet dank ihrer großzügigen Arbeitsflächen, zahlreichen Laden und Schränken sowie der offenen Kochlösung viel Platz für den täglichen Gebrauch. Der angrenzende Essbereich verbindet Küche und Wohnen zu einem kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, während große Fensterflächen viel Tageslicht in den Raum bringen. Eine Klimaanlage bietet zusätzlichen Komfort an warmen Sommertagen.

Der Wohnbereich lässt sich flexibel möblieren und bietet ausreichend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft ebenso wie für einen repräsentativen Essplatz.

Stauraum, der den Unterschied macht

Eine besondere Stärke dieser Wohnung zeigt sich bereits im Eingangsbereich.

Großzügige Einbaumöbel in warmer Holzoptik schaffen außergewöhnlich viel Stauraum und geben dem Vorraum zugleich einen hochwertigen und wohnlichen Charakter. Kleidung, Schuhe und zahlreiche Dinge des täglichen Lebens lassen sich hier diskret und übersichtlich unterbringen.

Ergänzt wird dieses Stauraumangebot durch einen separat begehbaren Schrankraum mit umfangreichen Regalflächen, Ablagen und Kleiderstangen.

Ein Detail, das gerade bei einer Wohnung dieser Größe einen erheblichen Mehrwert bietet: Wohn- und Schlafräume können angenehm aufgeräumt bleiben, weil für Garderobe, Kleidung und persönliche Dinge ein eigener Bereich zur Verfügung steht.

Rückzugsbereich mit vielseitiger Nutzung

Das separat begehbare Zimmer bildet den privaten Rückzugsbereich der Wohnung.

Die Raumgröße ermöglicht eine angenehme Nutzung als Schlafzimmer und bietet zugleich ausreichend Platz für zusätzliche Möblierung. Ein bereits vorhandener Arbeitsbereich zeigt, dass sich der Raum bei Bedarf auch hervorragend mit einer Homeoffice-Lösung kombinieren lässt.

Der direkte Bezug zum Außenbereich bringt zusätzlich Licht in den Raum und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Außen.

Damit eignet sich die Wohnung besonders gut für Singles oder Paare, die großzügiges Wohnen schätzen und gleichzeitig einen separaten Rückzugs- oder Arbeitsbereich benötigen.

Privater Freiraum mitten in der Stadt

Terrasse und Loggia erweitern die Wohnung um einen privaten Außenbereich.

Der teilweise geschützte bzw. überdachte Charakter schafft einen angenehm abgeschirmten Platz für den ersten Kaffee am Morgen, eine kurze Auszeit zwischendurch oder entspannte Stunden im Freien.

Gerade in einer urbanen Wohnlage ist dieser zusätzliche Freiraum ein wertvoller Bestandteil der Wohnung und erweitert die tatsächliche Nutzbarkeit über die reine Wohnfläche hinaus.

Ausstattung mit praktischem Mehrwert

Die im Jahr 2008 errichtete Wohnhausanlage bietet zeitgemäßen Wohnkomfort und präsentiert sich gepflegt.

Zur Ausstattung der Wohnung zählen unter anderem Parkett- und Fliesenböden, eine Einbauküche, Klimaanlage, innenliegende Sonnenschutzlösungen sowie großzügige Einbau- und Stauraummöglichkeiten.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das WC ist separat angeordnet und unterstützt damit die praktische Raumaufteilung der Wohnung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Ein Personenlift gewährleistet komfortablen Zugang innerhalb des Hauses.

Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Platzangebot.

Garage – ein Komfort, den man täglich schätzt

Zur Wohnung kann man einen eigenen KFZ-Stellplatz in der Garage zusätzlich um 25.000,- erwerben.

Gerade in einer gut erschlossenen urbanen Lage stellt ein fixer Stellplatz einen erheblichen

Komfortgewinn dar: kein Parkplatzsuchen, kurze Wege und ein geschützter Abstellplatz direkt bei der Wohnanlage.

Ein Vorteil, dessen Wert sich nicht nur auf dem Papier, sondern vor allem im täglichen Leben zeigt.

Wohnanlage mit begrünten Freiflächen

Auch außerhalb der eigenen vier Wände bietet die Wohnanlage angenehme Qualitäten.

Begrünte Allgemeinflächen und ein eigener Spielbereich schaffen insbesondere für Familien und Besucher mit Kindern zusätzliche Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig lockern die Grünbereiche die urbane Bebauung auf und sorgen für ein freundliches Wohnumfeld.

Zusammenfassung

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch eine Kombination, die in dieser Form nicht selbstverständlich ist: rund 74 m² Wohnfläche, ein außergewöhnlich großzügiger Wohn- und Essbereich, private Außenflächen, Klimaanlage, ein eigener Garagenstellplatz und vor allem bemerkenswert durchdachte Stauraumlösungen.

Der begehbare Schrankraum und die großzügigen Einbaumöbel schaffen einen Komfort, den man im täglichen Leben schnell zu schätzen weiß. Dazu kommen eine sehr gute Infrastruktur und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung.

Ein durchdachtes Zuhause mit viel Platz zum Wohnen, außergewöhnlich viel Stauraum und wertvollen Komfortdetails – mitten in Wien.

Hinweis zur Vermietung

Bei einer zukünftigen Vermietung sind derzeit besondere mietrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Nach den vorliegenden Unterlagen unterliegt eine Vermietung für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages besonderen Mietzinsregelungen. Diese Frist läuft nach derzeitiger Unterlagen- und Rechtslage bis Oktober 2035.

Sollte eine Vermietung der Wohnung beabsichtigt sein, wird ausdrücklich empfohlen, **vor Abschluss eines Vertrages** eine individuelle rechtliche Prüfung durch einen entsprechend spezialisierten Rechtsanwalt oder eine andere hierzu befugte rechtsberatende Stelle durchführen zu lassen.

Die vorstehenden Angaben dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine abschließende rechtliche Beurteilung der konkreten Vermietbarkeit oder des im Einzelfall

zulässigen Mietzins dar. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt einer Vermietung geltende Rechtslage, die konkreten Vertrags- und Förderungsunterlagen sowie die individuellen Umstände des jeweiligen Mietverhältnisses.

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap