

**NÄHE LIESINGER BAD | Dachgeschosswohnung mit
großzügigem Wohnbereich, 3 weiteren Zimmern | Küche |
Abstellraum | ZELLMANN IMMOBILIEN**



KI visualisiert Einrichtung

Objektnummer: 26206

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,95 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	236,88 €
USt.:	29,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

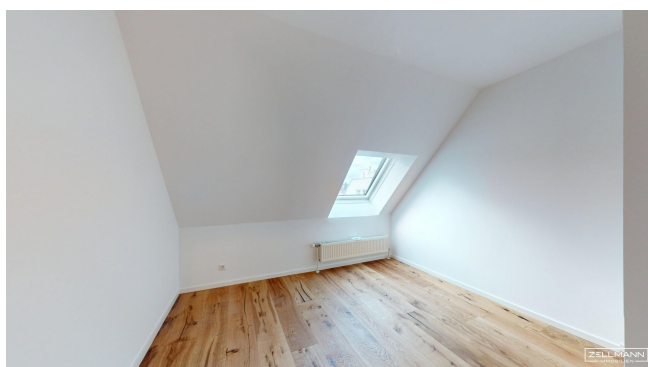
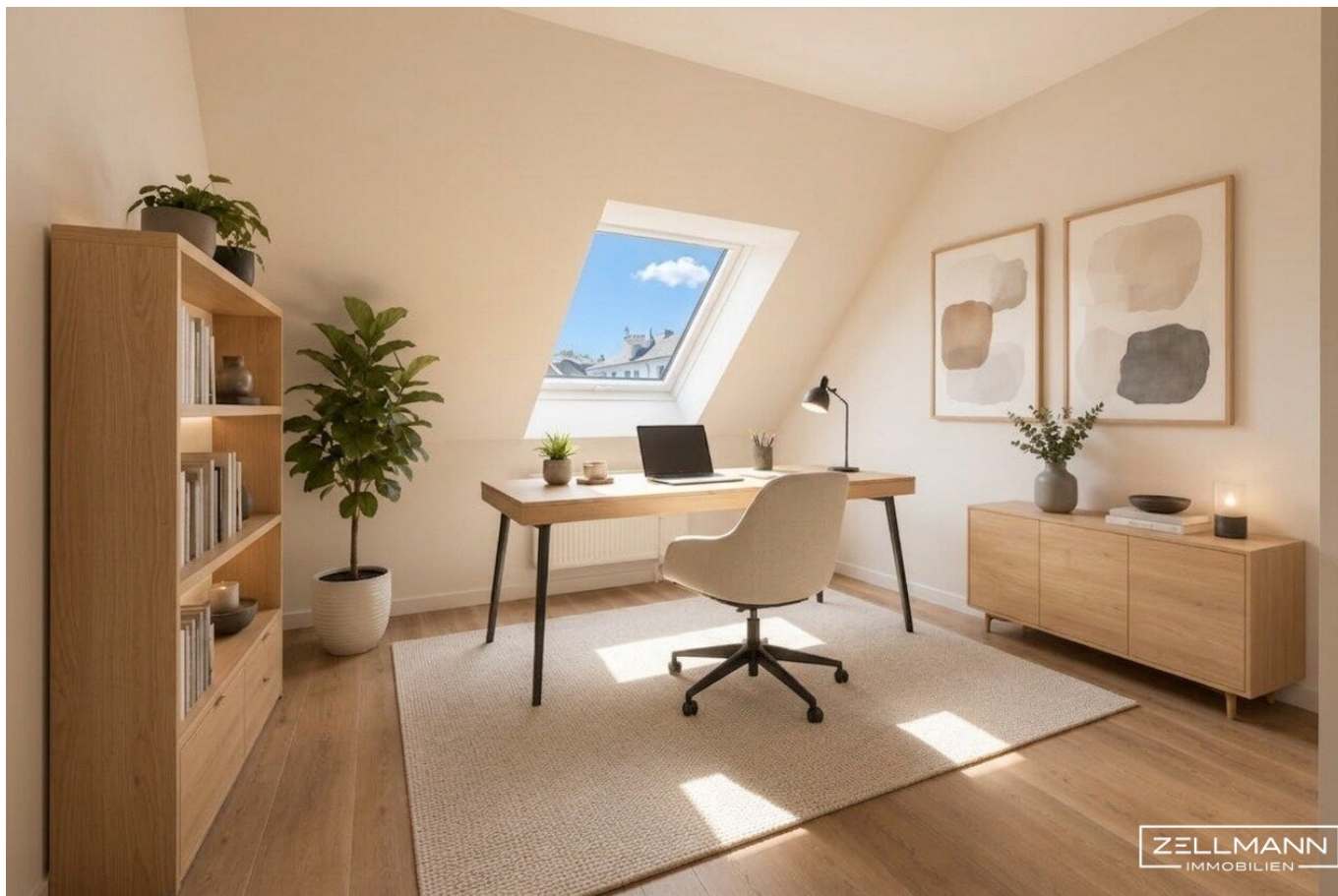
Ihr Ansprechpartner



Victoria Theussl

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



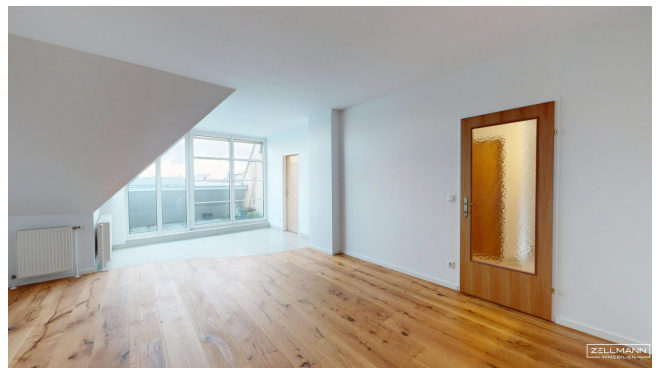


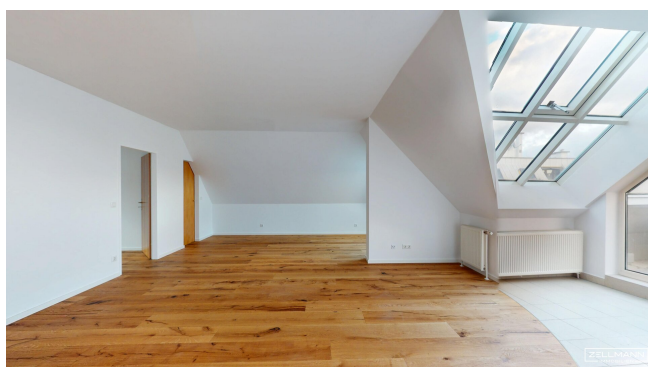


GRUNDRISS

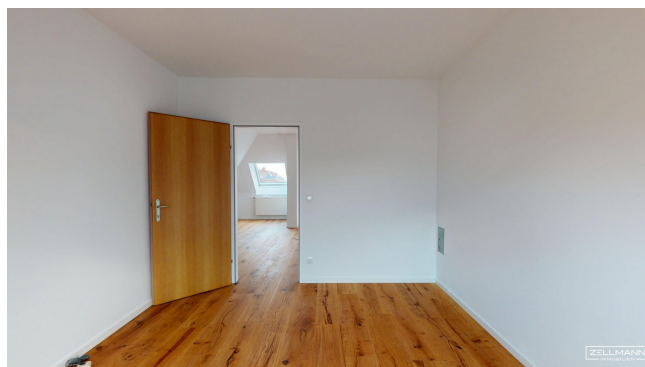


Maßangaben sind ungefähre Werte und ohne Gewähr.











KONTAKT

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



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zauberhafte Dachgeschosswohnung mit Terrasse nahe Riverside und Liesinger Bad

4 Zimmer · ca. 129 m² Wohnfläche · Dachterrasse · Barrierefrei · 4. Liftstock (letztes Stockwerk)

Diese großzügige Dachgeschosswohnung präsentiert sich als seltene Gelegenheit in ruhiger Wohnlage im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 48 m², der viel Raum für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die kleine Dachterrasse, die mit ihrer Süd-/Ost-Ausrichtung angenehme Sonnenstunden und einen schönen Freiraum über den Dächern der Umgebung bietet.

Drei weitere Zimmer mit rund 23,85 m², 12,82 m² und 12,65 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist zentral gelegen und sowohl über den Vorraum als auch über eines der Zimmer erreichbar.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein getrenntes WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein Vorzimmer. Die barrierefreie Ausführung der Wohnung und der Hausanlage sorgt zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 129 m²
- Großzügiger Wohn-/Essbereich ca. 48 m²
- Dachterrasse ca. 6 m² (Süd-/Ost-Ausrichtung)
- Separate Küche
- Barrierefreie Wohnung und Hausanlage, Lift vorhanden

- Neuer Parkettboden in allen Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Neue Dachfenster (Velux, Kunststoff) mit elektrischer Beschattung
- Wohnung frisch ausgemalt
- Gas-Zentralheizung
- Eigenes Kellerabteil

Raumaufteilung

Wohn-/Essbereich: ca. 48,07 m², Zimmer 1: ca. 23,85 m², Zimmer 2: ca. 12,82 m², Zimmer 3: ca. 12,65 m², Küche: ca. 9,50 m², Bad: ca. 6,47 m², WC: ca. 2,18 m², Abstellraum: ca. 6,32 m², Vorzimmer: ca. 6,91 m², Terrasse: ca. 6,03 m²

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Josef-Kutscha-Gasse in 1230 Wien, in ruhiger Lage nahe dem Bahnhof Liesing. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Apotheke, Ärzte und Postamt in der Nähe
- Kindergarten und Volksschule gut erreichbar
- Bäckerei, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte
- Friseur, Drogerie und weitere Nahversorger

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- S-Bahn S1, S2, S3 – Bahnhof Liesing in fußläufiger Entfernung
- Buslinie 13A in Gehweite

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und schneller Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Fazit

Eine großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse, viel Wohnfläche und durchdachter Raumaufteilung in ruhiger Lage nahe Bahnhof Liesing. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Menschen, die komfortables Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

*Bilder: vereinzelte Bilder sind mittels KI optimiert bzw. mit Mobiliar für eine bessere Visualisierung hinzugefügt worden.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap