

**Urbanes Wohnen mit klarer Linie – kompakte
2-Zimmer-Wohnung mit Lift Schönbrunn Nähe |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26269

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,40 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	113,08 €
USt.:	15,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

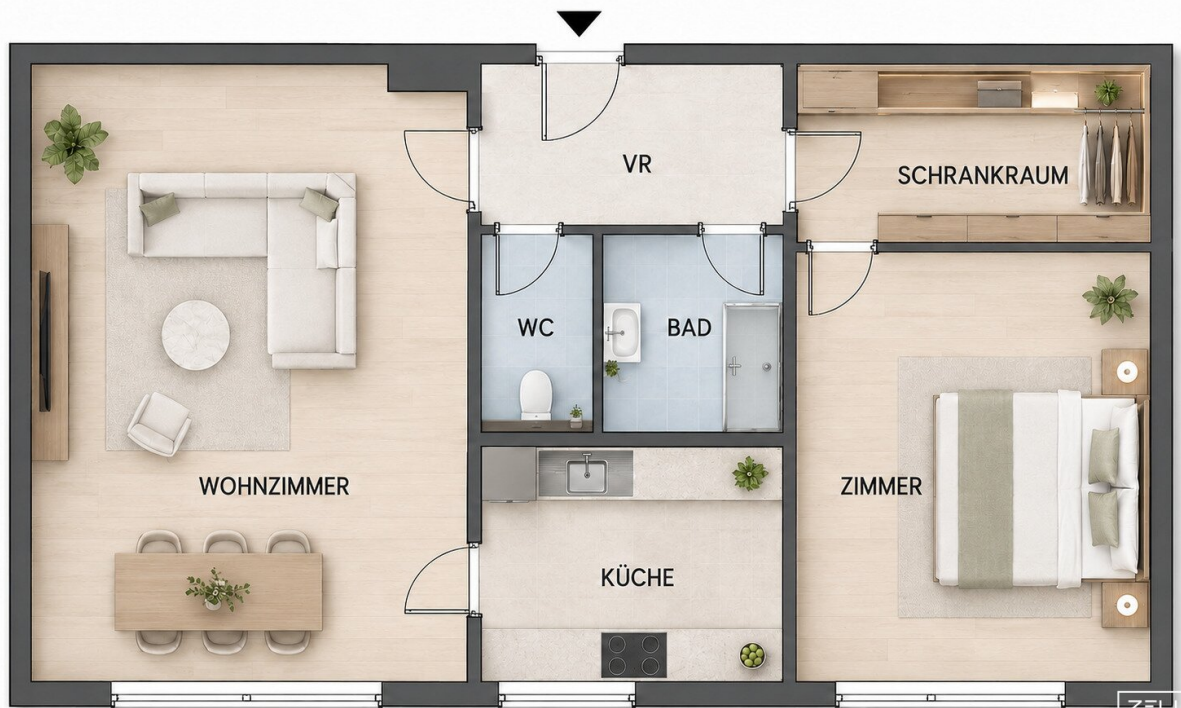


Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00





Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut organisierte 2-Zimmer-Wohnung verbindet eine kompakte Wohnfläche mit einer überraschend funktionalen Raumaufteilung. Auf rund 51,40 m² stehen ein großzügiger Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer mit direkt angeschlossenem Garderobenraum, eine Küche mit Fenster sowie Badezimmer und separates WC zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines Wohnhauses aus dem Jahr 1962 und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Dank der klaren Raumstruktur eignet sie sich ideal für Singles, Paare, Studierende oder als kompakte Stadtwohnung mit guter Vermietbarkeit.

QUICK READ

- ca. 51,40 m² Wohnnutzfläche
- separates Schlafzimmer mit Garderobenraum
- Küche mit Fenster und Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Sicherheitseingangstüre
- zugeordnetes Kellerabteil
- Fenstererneuerung 1990
- Wärmeschutzfassade 2003
- Aufzugserneuerung 2005

- Erneuerung der Steigleitungen 2007
- Malerarbeiten im Stiegenhaus und Rostschutzanstrich am Blechdach 2008
- Stromleitungen und Sicherungskasten 2014
- Erneuerung beziehungsweise Überarbeitung der Böden und Wände in der Wohnung 2026

Die Wohnung

Bereits beim Betreten zeigt sich die praktische Grundkonzeption dieser Stadtwohnung. Der Vorraum erschließt die einzelnen Bereiche übersichtlich und schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Nebenräumen.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die breite Fensterfront sorgt für eine angenehme natürliche Belichtung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Der dunkle Fliesenboden bildet einen modernen Kontrast zu den hellen Wandflächen und ist zugleich pflegeleicht.

Das separate Schlafzimmer verfügt über einen direkt angeschlossenen, großzügig ausgestatteten Garderobenraum. Regale, Kleiderstangen und Laden schaffen viel Stauraum und ermöglichen es, den eigentlichen Schlafbereich angenehm ruhig und aufgeräumt zu halten.

Die Küche ist als eigenständiger Raum ausgeführt und über ein Fenster natürlich belichtet. Die vorhandene Einbauküche mit schwarzen Hochglanzfronten bietet zahlreiche Ober- und Unterschränke, großzügige Arbeitsflächen sowie Platz für die wesentlichen Elektrogeräte.

Das Badezimmer ist mit einer Eckdusche, einem Waschtisch samt Unterschrank und einem Spiegelschrank ausgestattet. Das WC befindet sich separat und ist vollständig verflies.

Im Jahr 2026 wurden die Böden und Wandflächen der Wohnung erneuert beziehungsweise überarbeitet. Dadurch präsentiert sich die Wohnung insgesamt gepflegt, hell und bereit für die individuelle Einrichtung durch ihre neuen Eigentümer.

Die bereits vorhandene Sicherheitseingangstüre sowie die einzeln regulierbare Infrarotheizung ergänzen die funktionale Ausstattung. Zur Wohnung gehören laut den vorliegenden Unterlagen

außerdem ein Kellerabteil sowie die Mitbenützung der Gemeinschaftswaschküche und des Trockenraums.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- direkt angeschlossener Garderobenraum
- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Durchgeführte Sanierungen und Erhaltungsmaßnahmen

Laut den vorliegenden Unterlagen wurden am Gebäude und innerhalb der Wohnung folgende Maßnahmen durchgeführt:

1990

2003

2005

2007

2008

2026

2014 wurde ebenso die Stromleitungen erneuert

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1960er-Jahre errichtet und umfasst mehrere Wohnungseigentumseinheiten. Die gegenständliche Wohnung ist grundbücherlich als Wohnungseigentum an Top 5 ausgewiesen.

Der vorhandene Personenlift erleichtert den Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoß. Eine modern ausgeführte Gegensprechanlage erhöht den Komfort im Eingangsbereich.

Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Arbeiten an Fenstern, Wärmeschutzfassade, Aufzug, Steigleitungen und allgemeinen Gebäudeteilen dokumentieren laufende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen am Haus.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet **nahe Schönbrunn**. Die beliebte Meidlinger Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist rasch erreichbar.

Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut: Mehrere Bus- und U-Bahn-Verbindungen sowie der Bahnhof Wien Meidling gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Die Lage verbindet damit eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur mit kurzen Wegen und einem vielseitigen Nahversorgungsangebot.

Zusammenfassung

Eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung für Menschen, die urbanes Wohnen, eine klare Raumstruktur und eine ausgezeichnete Infrastruktur schätzen. Besonders hervorzuheben sind das separate Schlafzimmer mit eigenem Garderobenraum, die Küche mit Fenster, der Lift und

die kompakte, alltagstaugliche Raumaufteilung.

Die im Jahr 2026 erneuerten beziehungsweise überarbeiteten Böden und Wandflächen verleihen der Wohnung ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Die dokumentierten Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen am Wohnhaus ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Anlageimmobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap