

**Viel Platz für neue Wohnideen – attraktive
3-Zimmer-Wohnung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26278

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1070
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	217,06 €
USt.:	21,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

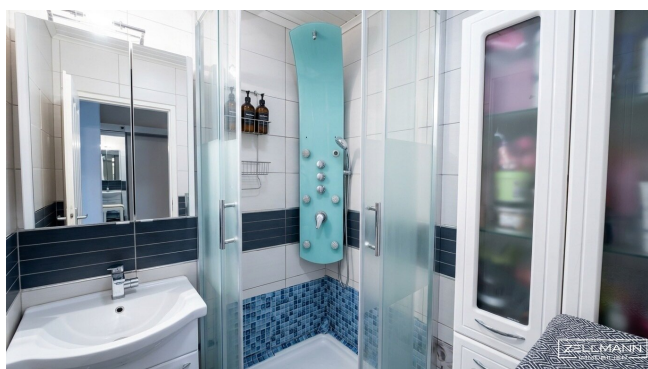
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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







RAUMAUFTeilUNG

01	Vorraum	4,09 m ²
02	Badezimmer	2,80 m ²
03	WC	1,49 m ²
04	Küche	8,92 m ²
05	Wohnzimmer	21,45 m ²
06	Zimmer	14,28 m ²
07	Zimmer	20,14 m ²

Wohnfläche ca. 73,17 m²

Kellerabteil ca. 4,00 m²



0 1 2 3 4 5 m

Die in diesem Grundriss dargestellte Möblierung ist symbolhaft und dient ausschließlich der Illustration.

Die angegebenen Flächen sind Circa-Angaben. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen sind möglich.

Objektbeschreibung

Viel Platz für neue Wohnideen – helle 3-Zimmer-Wohnung mit moderner Küche in 1230 Wien

Großzügige Räume, viel Tageslicht und eine bereits modern gestaltete Küche: Diese rund **73 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung** in 1230 Wien bietet eine angenehme Kombination aus guter Raumaufteilung, Alltagstauglichkeit und individuellem Gestaltungspotenzial.

Das Herzstück der Wohnung bildet das rund 21 m² große Wohnzimmer mit ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Zwei weitere gut dimensionierte Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Schlafzimmer über Kinderzimmer bis hin zum Homeoffice.

Besonders positiv hervorzuheben ist die **zeitgemäße Einbauküche mit viel Stauraum und großzügigen Arbeitsflächen**. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und teilweise modernisierten Zustand. Einzelne Bereiche bieten gleichzeitig Raum für persönliche Adaptierungen und eine individuelle Weiterentwicklung.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, einen praktischen Grundriss und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **ca. 73 m² Wohnfläche**
- **3 großzügige Zimmer**
- Wohnzimmer mit ca. 21,45 m²
- zwei weitere Zimmer mit ca. 20,14 m² und ca. 14,28 m²
- separate Küche mit ca. 8,92 m²
- **moderne Einbauküche** mit viel Stauraum

- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen
- gepflegter, teilweise modernisierter Zustand
- punktueller Auffrischungs- und Adaptierungsbedarf
- **Personenaufzug im Haus**
- 4. Obergeschoß, Stiege II
- Kellerabteil mit ca. 4 m² laut vorliegenden Objektdaten
- **gemeinschaftlich nutzbarer Garten**
- kein eigener Balkon oder Terrasse
- Beheizung laut vorliegenden Objektdaten über Gas-Zentralheizung
- HWB 102,23 kWh/m²a – Klasse D
- fGEE 2,63 – Klasse E

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoß der Stiege II** eines Wohnhauses in der Triester Straße 166 in 1230 Wien. Ein Personenaufzug erleichtert den täglichen Zugang zur

Wohnung.

Auf rund 73 m² Wohnfläche verteilen sich drei großzügige Wohnräume, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC und ein zentraler Vorraum. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional und eignet sich damit für unterschiedliche Lebenssituationen.

Besonders angenehm sind die für eine Wohnung dieser Größenordnung **großzügig dimensionierten Zimmer**. Dadurch entsteht kein beengtes Wohngefühl, sondern eine klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und – falls gewünscht – Arbeiten.

GROSSZÜGIGES WOHNEN & ESSEN

Mit rund 21,45 m² bietet das Wohnzimmer ausreichend Platz, um einen komfortablen Wohnbereich mit einer vollwertigen Essgruppe zu kombinieren. Die vorhandenen Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Gerade die gute Größe und der annähernd klassische Zuschnitt ermöglichen unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Sofa, TV-Bereich und ein Esstisch für mehrere Personen lassen sich komfortabel miteinander verbinden.

ZWEI WEITERE GROSSZÜGIGE ZIMMER

Die beiden weiteren Wohnräume verfügen über rund 20,14 m² beziehungsweise rund 14,28 m² und sind damit ebenfalls sehr gut nutzbar.

Das größere Zimmer eignet sich ausgezeichnet als Schlafzimmer und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie großzügige Schranklösungen. Das dritte Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.

Die drei vollwertig nutzbaren Zimmer zählen zu den wesentlichen Stärken dieser Wohnung.

MODERNE KÜCHE MIT VIEL STAURAUM

Ein besonderer Pluspunkt ist die bereits **modern ausgeführte Einbauküche**. Weiße Hochglanzfronten, dunkle Arbeitsflächen und eine farblich abgestimmte Glasrückwand verleihen dem Raum ein zeitgemäßes und klares Erscheinungsbild.

Zahlreiche Ober- und Unterschränke schaffen viel Stauraum. Die großzügigen Arbeitsflächen ermöglichen komfortables Kochen und Vorbereiten. Auch die vorhandenen Fenster tragen wesentlich zur angenehmen Atmosphäre bei und sorgen für natürliches Tageslicht.

BAD & SEPARATES WC

Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Es wurde bereits teilweise modernisiert und präsentiert sich funktional und gepflegt.

Das WC ist räumlich vom Badezimmer getrennt – ein im täglichen Gebrauch praktisches Detail, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Sowohl Badezimmer als auch WC bieten bei Bedarf die Möglichkeit, diese Bereiche zukünftig nach persönlichen Vorstellungen weiter zu modernisieren.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum – ca. 4,09 m²
- Badezimmer – ca. 2,80 m²
- separates WC – ca. 1,49 m²
- Küche – ca. 8,92 m²
- Wohnzimmer – ca. 21,45 m²
- Zimmer – ca. 20,14 m²
- Zimmer – ca. 14,28 m²

Die angegebenen Raumgrößen basieren auf dem zur Verfügung gestellten Grundriss bzw. den vorhandenen Unterlagen. Geringfügige Abweichungen zu Naturmaßen bleiben vorbehalten.

GEPFLEGT MIT RAUM FÜR EIGENE IDEEN

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten und teilweise modernisierten Zustand**. Die vorhandene Küche stellt dabei zweifellos einen der bereits zeitgemäß ausgeführten Bereiche dar.

In den Wohn- und Schlafräumen sind überwiegend klassische Parkettböden vorhanden. Diese unterstreichen gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen den wohnlichen Charakter der

Räume.

Gleichzeitig sind an einzelnen Oberflächen und Ausstattungsdetails alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren vorhanden. Mit überschaubaren Auffrischungs- und Adaptierungsmaßnahmen lässt sich die Wohnung daher sehr gut an den individuellen Geschmack neuer Eigentümer anpassen.

Keine Wohnung von der Stange, sondern eine solide Basis mit guten Raumgrößen und entsprechendem Gestaltungsspielraum.

GEMEINSCHAFTSGARTEN – GRÜNRAUM DIREKT BEIM HAUS

Obwohl die Wohnung selbst über keinen eigenen Balkon und keine eigene Terrasse verfügt, steht den Bewohnern eine **gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche im Innenbereich der Liegenschaft** zur Verfügung.

Der begrünte Gartenbereich mit Sitzmöglichkeit schafft einen zusätzlichen Freiraum direkt beim Haus und bietet Gelegenheit, Zeit im Freien zu verbringen.

Gerade bei einer Stadtwohnung ohne privaten Außenbereich stellt dieser gemeinschaftliche Garten einen angenehmen Mehrwert dar.

HAUS & ALLGEMEINFLÄCHEN

Die Wohnhausanlage stammt aus den 1960er-Jahren und befindet sich laut aktuellem Protokoll der Hausverwaltung insgesamt in einem altersgemäßen Erhaltungszustand.

Zur allgemeinen Ausstattung zählen unter anderem ein **Personenaufzug**, Kellerbereiche sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen.

Der Wohnung ist laut vorliegenden Objektdaten ein Kellerabteil mit einer Fläche von rund 4 m² zugeordnet.

HAUSVERWALTUNG, RÜCKLAGE & LAUFENDE KOSTEN

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt laut Vorschreibung für das Jahr 2026 derzeit insgesamt **€ 343,57**.

Darin sind derzeit unter anderem Betriebskosten in Höhe von € 217,06 sowie eine monatliche Rücklagenvorschreibung von € 103,81 enthalten; hinzu kommen die laut Vorschreibung ausgewiesenen Gebühren und Umsatzsteueranteile.

Der Stand der allgemeinen Gebäuderücklage betrug laut Jahresabrechnung zum 31.12.2025 **€ 81.936,15**.

Die jeweils aktuelle Vorschreibung sowie sämtliche verfügbaren Abrechnungen und Unterlagen der Hausverwaltung stellen wir Interessenten im Zuge des Verkaufsprozesses selbstverständlich gerne zur Verfügung.

SANIERUNGSKONZEPT DER LIEGENSCHAFT

Für die Wohnhausanlage wurde seitens der Hausverwaltung ein Konzept für mögliche zukünftige Sanierungs- und insbesondere thermisch-energetische Verbesserungsmaßnahmen behandelt.

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 13. Oktober 2025 wurden verschiedene mögliche Maßnahmen und deren Finanzierung diskutiert. **Bei dieser Eigentümerversammlung wurden keine entsprechenden Sanierungsbeschlüsse gefasst.**

Sollten umfassendere Sanierungsmaßnahmen zukünftig von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden, wäre nach den derzeit vorliegenden Unterlagen voraussichtlich eine gesonderte Finanzierung erforderlich.

Das vollständige Protokoll der Eigentümerversammlung sowie die dazugehörigen Unterlagen können bei konkretem Kaufinteresse selbstverständlich eingesehen werden.

TECHNIK & ENERGIE

- Beheizung laut vorliegenden Objektdaten über Gas-Zentralheizung
- Heizwärmebedarf: **HWB 102,23 kWh/m²a**
- HWB-Energieklasse: D
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor: **fGEE 2,63**
- fGEE-Energieklasse: E
- Energieausweis gültig bis 10.12.2028

Die Energiekennzahlen beziehen sich auf den für das Wohngebäude vorliegenden Energieausweis und stellen keine Aussage über den tatsächlichen individuellen

Energieverbrauch der jeweiligen Bewohner dar.

LAGE – INZERSDORF MIT GUTER VERKEHRSANBINDUNG

Die Wohnung befindet sich in der **Triester Straße 166 im 23. Wiener Gemeindebezirk** und damit in einem gut angebundenen Bereich von Inzersdorf.

Der Standort verbindet die Infrastruktur des Wiener Stadtgebiets mit einer guten Erreichbarkeit der südlichen Stadtteile und des Wiener Umlandes. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld; zusätzlich bestehen über die Triester Straße und die umliegenden Hauptverkehrsachsen gute Verbindungen mit dem Individualverkehr.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im Bezirk und der näheren Umgebung vorhanden.

Die Kombination aus **urbaner Erreichbarkeit, großzügiger Wohnfläche und gemeinschaftlichem Grünraum** macht den Standort für unterschiedliche Zielgruppen interessant.

FÜR WEN EIGNET SICH DIESE WOHNUNG?

Durch die drei vollwertigen Zimmer und die ausgewogenen Raumgrößen eignet sich die Wohnung insbesondere für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf, kleine Familien oder Personen, die einen separaten Arbeits- bzw. Gästebereich benötigen.

Auch Käufer, die eine bereits gut nutzbare Wohnung suchen und diese Schritt für Schritt nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten, finden hier eine interessante Grundlage.

UNSER FAZIT

Rund 73 m², drei großzügige Zimmer, eine moderne Küche und ein gemeinschaftlicher Garten: Diese Wohnung bietet viele jener Eigenschaften, die im täglichen Leben tatsächlich zählen.

Der teilweise modernisierte Zustand ermöglicht eine zeitnahe Nutzung, während einzelne noch nicht erneuerte Bereiche ausreichend Spielraum für den persönlichen Geschmack lassen.

Wer eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit vernünftigen Raumgrößen und Entwicklungspotenzial in 1230 Wien sucht, sollte sich dieses Objekt persönlich ansehen.

ENERGIEAUSWEIS

Für die Liegenschaft liegt ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

(EAVG 2012) vor.

- HWB: 102,23 kWh/m²a
- Energieklasse HWB: D
- fGEE: 2,63
- Energieklasse fGEE: E
- gültig bis 10.12.2028

RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt erfolgen aufgrund der uns vom Eigentümer, der Hausverwaltung bzw. aus den vorliegenden Unterlagen zur Verfügung gestellten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Grundrisse und Lagepläne dienen der Orientierung und sind schematisch dargestellt. Naturmaße können von Planmaßen abweichen.

Irrtum, Änderungen, Zwischenverkauf sowie sonstige Änderungen der Verkaufsbedingungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Energieausweis wird entsprechend den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 zur Verfügung gestellt.

HINWEIS ZUR BILD- UND TEXTERSTELLUNG

Die Texte dieses Immobilienangebotes wurden teilweise unter Einsatz KI-gestützter Werkzeuge erstellt bzw. redaktionell optimiert und anschließend fachlich geprüft.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig digital bzw. KI-gestützt hinsichtlich Helligkeit, Belichtung, Perspektive oder Bildwirkung optimiert worden sein. Bauliche Gegebenheiten oder wesentliche Ausstattungsmerkmale werden dadurch nicht bewusst verändert oder irreführend dargestellt.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen ausschließlich unter Angabe des vollständigen Namens, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Gerne übermitteln wir Ihnen nach Ihrer Anfrage weiterführende Unterlagen und koordinieren einen persönlichen Besichtigungstermin.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit einer Besichtigung. Wir begleiten Sie persönlich und zuverlässig durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Objektinformation über die Kaufanbotslegung und Vertragserrichtung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie auch bei der Koordination von Finanzierung, Rechtsanwalt oder Notar sowie bei den organisatorischen Schritten rund um die Übergabe.

ZELLMANN IMMOBILIEN – Vertrauen. Service. Qualität.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap