

**„Perfekt geschnittene Wohnung mit Garagenplatz und  
U6-Anbindung“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26289**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1996                                    |
| Zustand:                      | Modernisiert                            |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 51,69 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,11 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 56,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,60                           |
| Kaufpreis:                    | 250.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.836,53 €                              |
| Betriebskosten:               | 134,39 €                                |
| USt.:                         | 13,44 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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









# Objektbeschreibung

## Stilvoll wohnen mit durchdachtem Grundriss und optimaler Raumaufteilung

Diese charmante Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, die sowohl Alltagstauglichkeit als auch Wohnkomfort ideal miteinander verbindet. Auf rund 49 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit klar strukturierten Bereichen und angenehmer Großzügigkeit im zentralen Wohnraum.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche ca. 51,69 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Wohnung: € 250.000,-
- Garagenplatz: optional
- Heller Wohn-/Schlafbereich
- Funktionale Raumaufteilung
- Separates WC
- Praktischer Vorraum mit Stauraum
- Eigener Garagenplatz
- U-Bahn-Nähe (U6)

### Wohnen mit Klarheit und Struktur

Der zentrale Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Schlafen. Durch die klare Schnittführung lässt sich der Raum optimal möblieren und individuell gestalten – ein perfektes Zuhause für alle, die Wert auf Effizienz und Atmosphäre legen.

### Durchdachte Nebenräume für den Alltag

Der Vorraum sorgt für einen angenehmen Empfang und bietet genügend Platz für Garderobe und Stauraum. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und wird durch ein separates WC ergänzt – ein Detail, das den Alltag spürbar komfortabler macht.

### **Perfekte Anbindung – urban und flexibel**

Die Nähe zur U-Bahn-Linie U6 sorgt für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung und macht diese Wohnung besonders attraktiv für Berufstätige wie auch für Anleger. Das Wiener Stadtzentrum sowie zahlreiche wichtige Verkehrsknotenpunkte sind schnell und bequem erreichbar.

### **Praktischer Mehrwert: Eigener Garagenplatz**

Ein eigener Garagenplatz rundet dieses Angebot ideal ab und sorgt für komfortables und stressfreies Parken – ein echter Vorteil im urbanen Umfeld.

### **Attraktive Kombination aus Lage, Preis und Nutzbarkeit**

Diese Wohnung eignet sich sowohl ideal als erstes Eigenheim als auch als nachhaltige Anlage. Die Kombination aus kompakter Größe, durchdachter Aufteilung, ausgezeichneter Anbindung und zusätzlichem Garagenplatz macht dieses Objekt besonders interessant.

### **Zusammenfassung**

Eine hervorragend geschnittene Wohnung mit klarem Wohnkonzept, ausgezeichneter Infrastruktur und direkter U-Bahn-Nähe – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

**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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap