

**Kompakt wohnen. Clever parken. Schnell in der Stadt. |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26356**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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









## Objektbeschreibung

### Mehr Alltag, weniger Umwege – 2 Zimmer mit Garage und U6 in Gehweite

Eine Wohnung, bei der vieles angenehm unkompliziert zusammenpasst: **ein sehr gut nutzbarer 2-Zimmer-Grundriss, ein eigener Garagenplatz direkt im Haus, Lift und die U6-Station Siebenhirten nur wenige Gehminuten entfernt.**

Die rund 51,69 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer sehr gepflegten Wohnhausanlage in der Lemböckgasse. Besonders positiv fällt dabei nicht nur die praktische Raumaufteilung auf, sondern auch der **sehr gute und gepflegte Gesamtzustand des Hauses.**

Mit einem Kaufpreis von **€ 250.000,- inklusive des zur Wohnung gehörenden Garagenplatzes** bietet die Immobilie ein stimmiges Gesamtpaket für Eigennutzer ebenso wie für Käufer, die Wert auf eine kompakte Wohnung mit sehr guter Verkehrsanbindung und zusätzlichem Komfort legen.

### QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Kaufpreis: € 250.000,- inklusive Garagenplatz**
- **ca. 51,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 2 gut nutzbare Zimmer
- 1. Stock mit Personenlift
- **zur Wohnung gehörender Garagenplatz direkt im Haus**
- Garagenfläche ca. 15 m<sup>2</sup>
- **U6 Siebenhirten in wenigen Gehminuten erreichbar**
- sehr guter und gepflegter Zustand der Wohnhausanlage

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil mit ca. 3,11 m<sup>2</sup>
- Personenlift
- Fernwärme
- Baujahr der Wohnhausanlage: 1996

## WOHNEN MIT EINEM GRUNDRISS, DER FUNKTIONIERT

Auf rund 51,69 m<sup>2</sup> wurde die vorhandene Fläche ausgesprochen sinnvoll genutzt. Der Grundriss verzichtet weitgehend auf unnötige Verkehrsflächen und schafft stattdessen klar definierte Wohnbereiche.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Hier lassen sich Kochen, Essen und Wohnen angenehm miteinander verbinden. Durch die klare Raumgeometrie lässt sich der Bereich gut möblieren und individuell gestalten.

Das davon getrennte Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Stauraum und sorgt dafür, dass trotz der kompakten Wohnungsgröße eine klare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich erhalten bleibt.

Der Vorraum bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Zusätzlich steht ein eigener Abstellraum zur Verfügung – gerade bei einer Wohnung dieser Größenordnung ein sehr praktisches Detail.

## RAUMAUFTEILUNG – KOMPAKT UND DURCHDACHT

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- praktischer Abstellraum
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Gerade für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt bietet diese Aufteilung ein sehr ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnkomfort und effizient genutzter Fläche.

## DAS HAUS – EIN WICHTIGER PLUSPUNKT

Bei einer Eigentumswohnung zählt nicht nur die Wohnung selbst. Auch der Zustand und die Qualität des Hauses spielen für den langfristigen Wohnkomfort eine wesentliche Rolle.

Die Wohnhausanlage aus dem Jahr 1996 präsentiert sich in einem **sehr guten und gepflegten Gesamtzustand**. Der positive Eindruck der allgemeinen Bereiche unterstreicht die solide Qualität der Liegenschaft und ist ein wesentlicher Pluspunkt dieses Angebots.

Ein Personenlift verbindet die Geschoße komfortabel miteinander. Zusätzlich stehen in der Wohnhausanlage Gemeinschafts- beziehungsweise Nebengebäude wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die Wohnung verfügt über eine bereits vorhandene Einbauküche und helle Bodenoberflächen in den Wohnräumen. Das Badezimmer ist verfliest und mit Badewanne, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**. Der vorhandene Personenlift erhöht den Komfort zusätzlich und macht die Wohnung auch langfristig angenehm nutzbar.

## EIN ECHTER MEHRWERT – DIE EIGENE GARAGE IM HAUS

Ein besonders wertvoller Bestandteil dieses Angebots ist der **zur Wohnung gehörende Garagenplatz direkt im Haus**. Der Garagenplatz ist bereits im Kaufpreis von € 250.000,- enthalten.

Damit entfällt nicht nur die tägliche Parkplatzsuche – auch die Verbindung zwischen Wohnung und Garage ist komfortabel und alltagstauglich. Das Fahrzeug kann geschützt im Haus abgestellt werden und steht dennoch jederzeit unmittelbar zur Verfügung.

Gerade in Verbindung mit der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung entsteht damit eine besonders angenehme Kombination: **U-Bahn in Gehweite und gleichzeitig ein fixer Garagenplatz im eigenen Haus**.

## **KELLER UND NEBENFLÄCHEN**

Ergänzend zur Wohnung steht ein Kellerabteil mit rund 3,11 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit besteht zusätzlicher Stauraum für jene Dinge, die nicht laufend innerhalb der Wohnung benötigt werden.

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR – DIE U6 FAST VOR DER HAUSTÜRE**

Die Lemböckgasse liegt im südlichen Teil des 23. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer Nähe zu Siebenhirten. Einer der wesentlichen Standortvorteile ist die **U6-Station Siebenhirten, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist**.

Damit besteht eine direkte öffentliche Verbindung in Richtung Innenstadt und zu wichtigen Wiener Verkehrsknotenpunkten. Auch Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für die täglichen Wege ist ebenfalls gut vorgesorgt: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank sowie weitere Nahversorger befinden sich in kurzer Distanz. Auch Schulen und Kindergarten sind gut erreichbar.

Für Autofahrer ist zusätzlich die unkomplizierte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ein Vorteil. Die Lage verbindet damit **gute öffentliche Erreichbarkeit, funktionierende Nahversorgung und individuelle Mobilität**.

## **FÜR WEN PASST DIESE WOHNUNG?**

Durch Größe, Raumaufteilung, Lift, Garagenplatz und U-Bahn-Nähe eignet sich die Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen.

- Singles und Paare

- Berufstätige mit guter öffentlicher Anbindung als Priorität
- Pendler, die U-Bahn und eigenes Fahrzeug kombinieren möchten
- Käufer auf der Suche nach einer kompakten Eigentumswohnung
- Anleger mit Fokus auf einen gut nutzbaren 2-Zimmer-Grundriss

## UNSER RESÜMEE

Hier stimmt das Gesamtpaket: **51,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei gut nutzbare Zimmer, Lift, ein sehr gepflegtes Wohnhaus, die U6 in unmittelbarer Nähe und ein eigener Garagenplatz – bereits im Kaufpreis von € 250.000,- enthalten.**

Die Wohnung bietet damit genau jene Eigenschaften, die im täglichen Leben tatsächlich zählen: einen funktionierenden Grundriss, gute Infrastruktur, komfortable Erreichbarkeit und die Sicherheit, auch für das eigene Fahrzeug einen fixen Platz direkt im Haus zu haben.

Eine unkomplizierte, gut nutzbare Eigentumswohnung mit einem überzeugenden Gesamtpaket – sowohl für den eigenen Wohnbedarf als auch als langfristig interessante Immobilie.

## UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN verstehen wir Vermittlung als persönliche Begleitung über den gesamten Ablauf. Besichtigungen finden in angenehmer Atmosphäre und ohne unnötigen Zeitdruck statt. Sämtliche verfügbaren Unterlagen werden transparent zur Verfügung gestellt und offene Fragen nachvollziehbar beantwortet.

Auch nach einer erfolgreichen Einigung begleiten wir die weitere Abwicklung bis zur Übergabe. Dazu zählen auf Wunsch unter anderem die Koordination der Beteiligten, ein detailliertes Übergabeprotokoll samt Fotodokumentation sowie die Unterstützung bei notwendigen Ummeldungen.

**Unser Anspruch: Sie sollen während des gesamten Immobilienprozesses wissen, was als Nächstes passiert und jederzeit einen persönlichen Ansprechpartner haben.**

## RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Auftraggebers beziehungsweise Dritter. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Auf ein gegebenenfalls bestehendes wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen.

## **HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ**

Der für die gegenständliche Liegenschaft maßgebliche Energieausweis beziehungsweise die daraus übernommenen Energiekennzahlen werden entsprechend den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 zur Verfügung gestellt.

Die Energiekennzahlen beruhen auf standardisierten Berechnungsannahmen. Der tatsächliche Energieverbrauch kann insbesondere aufgrund des individuellen Nutzerverhaltens und der konkreten Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes davon abweichen.

## **TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ**

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

## **HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION**

Für Fragen zur Immobilie, zu den Unterlagen oder zum weiteren Ablauf stehen wir Ihnen selbstverständlich persönlich zur Verfügung. Eine transparente, rasche und nachvollziehbare Kommunikation ist für uns ein wesentlicher Bestandteil einer professionellen Immobilienvermittlung.

**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, BGBI. 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