FAMILIENHIT IM DACHGESCHOSS – großzügiges Wohnen nahe Riverside | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26382

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	549.900,00 €
Betriebskosten:	236,88 €
USt.:	29,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

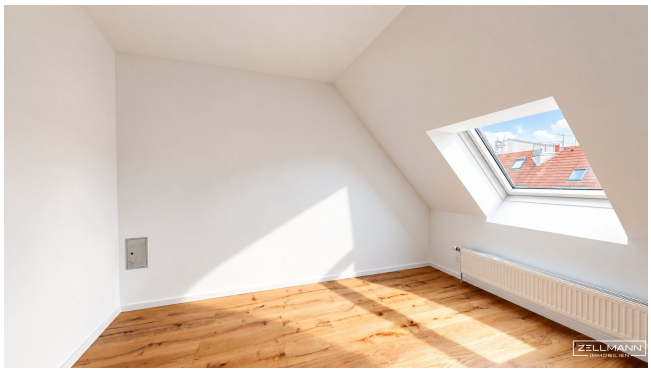


Victoria Theussl

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










GRUNDRISSPLAN
visualisiert
DACHGESCHOSS
NORDEN
Terrasse
ca. 6,03 m²
Zimmer
ca. 23,85 m²
Wohnen
ca. 48,07 m²
Bad
ca. 6,47 m²
WC
ca. 1,90 m²
Vorzimmer
ca. 6,91 m²
AR
ca. 6,32 m²
Zimmer
ca. 12,82 m²
Zimmer
ca. 12,65 m²
Küche
ca. 9,50 m²
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN
IMMOBILIEN










ZELLMANN
IMMOBILIEN


DACHGESCHOSSWOHNUNG
ZU KAUFEN
RIVERSIDE
EINKAUFSZENTRUM
MAGISTRATISCHES
BEZIRKSAMT 23. BEZIRK
BAHNHOF LIESING
SCHLOSS LIESING
MUSIKSCHULE LIESING
DACHGESCHOSSWOHNUNG
ZU KAUFEN
ZELLMANN


ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN




KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN












360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!




Bei Kauf bis 30.11.2026
20% Nachlass
auf eine Markeneinbauküche
Ihrer Wahl bei Fine House.
FINE HOUSE
est. 1966
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

ZAUBERHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE – GROSSZÜGIG WOHNEN NAHE RIVERSIDE & LIESINGER BAD

In ruhiger Wohnlage des **23. Wiener Gemeindebezirks** präsentiert sich diese großzügige Dachgeschosswohnung als attraktives Zuhause für Menschen, die viel Platz, einen privaten Freiraum und eine gute Infrastruktur miteinander verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock und damit im letzten Stockwerk** eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf rund **129 m² Wohnfläche vier großzügige Zimmer**.

Herzstück der Wohnung ist der außergewöhnlich großzügige **Wohn- und Essbereich mit rund 48 m²**. Die Dimension des Raumes ermöglicht eine klare Gliederung in Wohn-, Ess- und Rückzugsbereiche und schafft damit viel Spielraum für unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Von hier aus gelangt man direkt auf die rund 6 m² große Dachterrasse mit Süd-/Ost-Ausrichtung.

Drei weitere Zimmer mit rund 23,85 m², 12,82 m² und 12,65 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Eine separate Küche, ein Badezimmer, ein getrenntes WC, ein ungewöhnlich großzügiger Abstellraum sowie das Vorzimmer vervollständigen das Raumangebot.

Neue Parkettböden in den Wohnräumen, neue Velux-Dachfenster mit elektrischer Beschattung und die frisch ausgemalten Räume sorgen für einen gepflegten Gesamteindruck. Die **barrierefreie Erreichbarkeit über den Lift** erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 129 m²
- **Zimmer:** 4
- **Wohn-/Essbereich:** ca. 48,07 m²
- **Dachterrasse:** ca. 6,03 m² | Süd-/Ost-Ausrichtung
- **Etage:** 4. Liftstock | letztes Stockwerk

- **Barrierefreiheit:** Wohnung und Hausanlage barrierefrei zugänglich
- **Küche:** separate Küche ca. 9,50 m²
- **Badezimmer:** ca. 6,47 m²
- **WC:** separat
- **Abstellraum:** ca. 6,32 m²
- **Böden:** neuer Parkettboden in den Wohnräumen
- **Dachfenster:** neue Velux-Kunststofffenster mit elektrischer Beschattung
- **Zustand:** frisch ausgemalt
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Keller:** eigenes Kellerabteil
- **Lage:** Josef-Kutscha-Gasse, 1230 Wien

WOHNEN MIT GROSSZÜGIGKEIT

Mit rund 129 m² Wohnfläche bietet diese Dachgeschosswohnung Platzverhältnisse, die deutlich über dem klassischen Wohnungsangebot liegen. Besonders der rund **48 m² große Wohn- und Essbereich** prägt das großzügige Wohngefühl und bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Das größte davon verfügt über rund 23,85 m² und eignet sich hervorragend als großzügiges

Schlafzimmer. Die beiden weiteren Räume mit jeweils rund 13 m² können als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Damit eignet sich die Wohnung insbesondere für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel unter einem Dach verbinden möchten.

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
- Separate Küche ca. 9,50 m²
- Badezimmer ca. 6,47 m²
- Separates WC ca. 2,18 m²
- Abstellraum ca. 6,32 m²
- Vorzimmer ca. 6,91 m²
- Dachterrasse ca. 6,03 m²

DACHTERRASSE – PRIVATER FREIRAUM IM LETZTEN STOCKWERK

Direkt vom großzügigen Wohn- und Essbereich gelangt man auf die rund **6 m² große Dachterrasse**. Die Süd-/Ost-Ausrichtung bietet einen angenehmen privaten Freiraum und erweitert den Wohnbereich insbesondere während der wärmeren Monate. Die Lage im letzten

Stockwerk sorgt dabei für ein besonderes Dachgeschoss-Wohngefühl und schafft Abstand zum unmittelbaren Geschehen auf Straßenniveau.

ALLEINIGES NUTZUNGSRECHT AN DER FLACHDACHFLÄCHE

Eine zusätzliche Besonderheit der Wohnung ist das **alleinige Nutzungsrecht an der zugeordneten Flachdachfläche**. Dieses Recht stellt einen interessanten zusätzlichen Mehrwert der Immobilie dar. Eine allfällige bauliche oder anderweitige Nutzung beziehungsweise Veränderung der Fläche ist unabhängig davon nach den jeweiligen wohnungseigentumsrechtlichen, baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen zu beurteilen.

AUSSTATTUNG & ZUSTAND

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In sämtlichen Wohnräumen wurde **neuer Parkettboden** verlegt. Die Wohnung wurde zudem frisch ausgemalt. Die Badezimmer sind im klassischen neutralen weißen Stil belassen worden. Besonders hervorzuheben sind die **neuen Velux-Dachfenster aus Kunststoff mit elektrischer Beschattung**. Sie sorgen für angenehme natürliche Belichtung und ermöglichen gleichzeitig eine komfortable Regulierung des Sonneneinfalls. Die Beheizung erfolgt unverändert über eine **Gas-Zentralheizung**. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

BARRIEREFREI BIS INS DACHGESCHOSS

Ein wesentlicher Komfortfaktor ist die **barrierefreie Ausführung der Wohnung und der Hausanlage**. Der Lift führt komfortabel bis in den 4. und letzten Stock und ermöglicht damit einen bequemen Zugang zur Dachgeschosswohnung.

LAGE – RUHIG WOHNEN MIT STARKER INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in der **Josef-Kutscha-Gasse in 1230 Wien**. Der Standort verbindet eine angenehm ruhige Wohnsituation mit der umfangreichen Infrastruktur des Liesinger Bezirkszentrums. Das Einkaufszentrum **Riverside**, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Drogerien, Gastronomie und zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Mit dem **Liesinger Bad** steht zudem ein beliebtes Freizeitangebot in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Kombination aus Nahversorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitmöglichkeiten macht den Standort besonders alltagstauglich.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Der **Bahnhof Wien Liesing** bildet einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Süden Wiens und ist von der Wohnung gut erreichbar. Von hier bestehen schnelle Verbindungen mit der S-Bahn

und Regionalzügen in Richtung Wiener Innenstadt sowie in das südliche Wiener Umland.

- **S-Bahn:** S2, S3 und S4 über Bahnhof Wien Liesing
- **Regionalverkehr:** zusätzliche Regionalzugverbindungen ab Wien Liesing
- **Bus:** mehrere städtische und regionale Busverbindungen über den Verkehrsknoten Wien Liesing

Damit ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch das südliche Umland komfortabel erreichbar. Gerade für Berufspendler stellt die Nähe zum Bahnhof Liesing einen wesentlichen Standortvorteil dar.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der

Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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