

# Familienhit im Dachgeschoss – großzügiges Wohnen nahe Riverside, Liesinger Bad & Schloss Liesing | ZELLMANN IMMOBILIEN



Titelbild

**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:                       | 5                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Keller:                       | 6,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,80 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,25                |
| Kaufpreis:                    | 549.500,00 €          |
| Betriebskosten:               | 236,88 €              |
| USt.:                         | 29,11 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victoria Theussl**

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



# GRUNDRISSPLAN

visualisiert

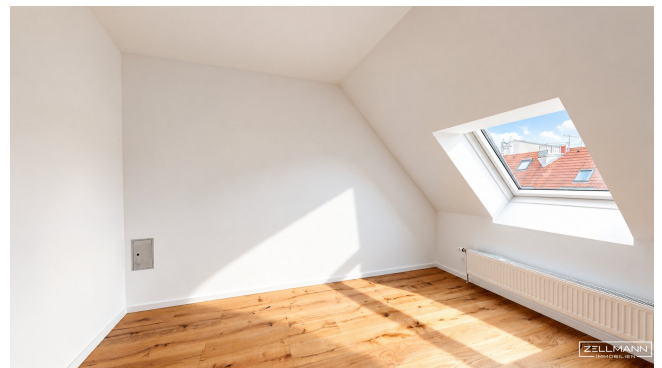
## DACHGESCHOSS



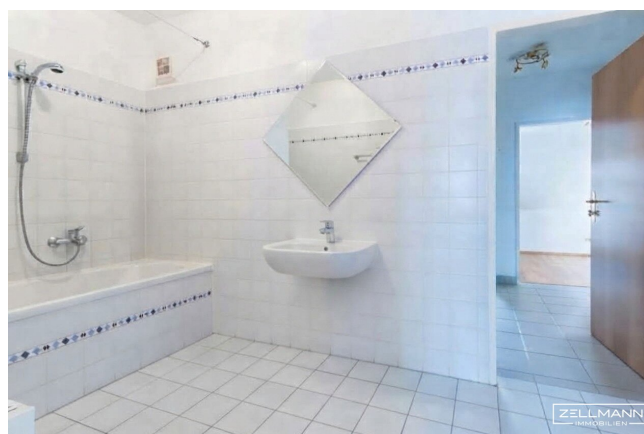
Vertrauen. Service. Qualität.

Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.

ZELLMANN  
IMMOBILIEN







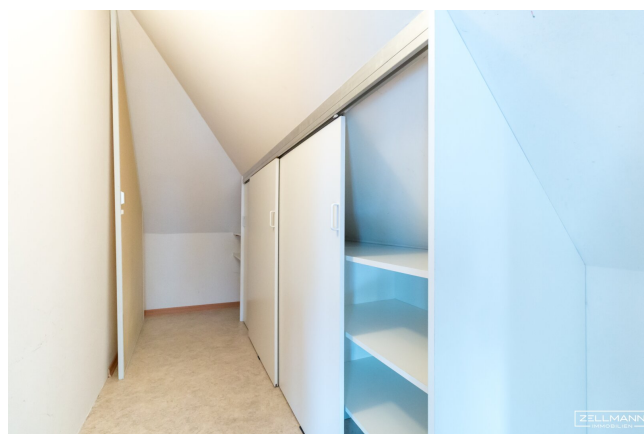
# KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche vier großzügige Zimmer**.

Herzstück der Wohnung ist der außergewöhnlich großzügige **Wohn- und Essbereich mit rund 48 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Süd-/Ost-Ausrichtung.

Drei weitere Zimmer mit rund 23,85 m<sup>2</sup>, 12,82 m<sup>2</sup> und 12,65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Wohn-/Essbereich:** ca. 48,07 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 6,03 m<sup>2</sup> | Süd-/Ost-Ausrichtung
- **Etage:** 4. Liftstock | letztes Stockwerk

- **Barrierefreiheit:** Wohnung und Hausanlage barrierefrei zugänglich
- **Küche:** separate Küche ca. 9,50 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 6,47 m<sup>2</sup>
- **WC:** separat
- **Abstellraum:** ca. 6,32 m<sup>2</sup>
- **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Dachgeschosswohnung Platzverhältnisse, die deutlich über dem klassischen Wohnungsangebot liegen. Besonders der rund **48 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und eignet sich hervorragend als großzügiges

Schlafzimmer. Die beiden weiteren Räume mit jeweils rund 13 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 23,85 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 12,82 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 12,65 m<sup>2</sup>
- Separate Küche ca. 9,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 6,47 m<sup>2</sup>
- Separates WC ca. 2,18 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 6,32 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer ca. 6,91 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse ca. 6,03 m<sup>2</sup>

## DACHTERRASSE – PRIVATER FREIRAUM IM LETZTEN STOCKWERK

Direkt vom großzügigen Wohn- und Essbereich gelangt man auf die rund **6 m<sup>2</sup> 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, während Badezimmer und WC verflies sind. Die Wohnung wurde zudem frisch ausgemalt.

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.

## FÜR FAMILIEN, PAARE & HOMEOFFICE

Die Kombination aus vier Zimmern und rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Familien profitieren von drei separat nutzbaren Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern, während der außergewöhnlich große Wohn- und Essbereich ausreichend Raum für das gemeinsame Leben bietet.

Auch für Paare, die zusätzliche Räume für Homeoffice, Gäste oder Hobbys wünschen, bietet die Wohnung eine attraktive Alternative zum klassischen Einfamilienhaus – mit Lift, Keller und privatem Außenbereich, jedoch ohne den laufenden Pflegeaufwand eines eigenen Hauses.

## UNSER RESÜMEE

Eine **großzügige Dachgeschosswohnung mit viel Platz, privatem Freiraum und komfortabler Erreichbarkeit** in einer gut angebundenen Liesinger Wohnlage.

Rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmer, ein rund 48 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich, separate Küche, Dachterrasse, neuer Parkettboden, neue Velux-Dachfenster, barrierefreier Liftzugang und ein eigenes Kellerabteil bilden ein überzeugendes Gesamtpaket.

Das zusätzliche alleinige Nutzungsrecht an der zugeordneten Flachdachfläche stellt eine weitere Besonderheit dar. Gleichzeitig sorgen Riverside, Liesinger Bad, Nahversorgung und die gute Anbindung über den Bahnhof Wien Liesing für kurze Wege im Alltag.

**Viel Raum zum Leben. Ganz oben wohnen. Terrasse genießen. Und trotzdem bestens mit der Stadt verbunden.**

## **UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.**

Eine Wohnung mit dieser Größe und den besonderen Nutzungsmöglichkeiten sollte man persönlich erleben. ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## **RECHTLICHE HINWEISE**

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Entfernungs- und Fahrzeitangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Für Umfang und rechtliche Ausgestaltung des alleinigen Nutzungsrechts an der Flachdachfläche sind ausschließlich die entsprechenden grundbücherlichen, wohnungseigentumsrechtlichen beziehungsweise vertraglichen Unterlagen maßgeblich. Aus einem Nutzungsrecht kann insbesondere nicht automatisch eine bauliche Erweiterungs-, Ausbau- oder Veränderungsmöglichkeit abgeleitet werden.

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

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

## **HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION**

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **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.

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.

**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 <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