

**„Thermisch neu gedacht. Für Familien gemacht.“ |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26384

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Nutzfläche:	111,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 103,00
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	230,76 €
Heizkosten:	66,89 €
USt.:	34,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann





Untere Wohnebene

3. Obergeschoss · Fünf-Zimmer-Maisonette · Erlaaer Straße 19

01

TOP 9



WOHNFLÄCHE DIESER EBENE

69,12 m²

laut Nutzwertgutachten

Gesamte Maisonette: ca. 105 m²

Das Raumangebot

Wohnen	17,06 m²
Zimmer	12,74 m²
Küche	7,58 m²
Essen	13,06 m²
Diele	9,61 m²
Vorraum	6,75 m²
WC	1,22 m²
Abstellraum	1,10 m²

Zusätzlicher Freiraum

Wintergarten	6,03 m²
Balkon	4,78 m²

Separat von der Wohnfläche ausgewiesen.

POTENZIAL FÜR DIE FAMILIE

Platz für ein zweites Duschbad auf dieser Ebene. Anordnung und Anschlüsse sind vor einer Umsetzung fachlich zu prüfen.

Erlaaer Straße 19 · 1230 Wien-Atzgersdorf

Grafisch aufbereitet nach Bestandsplänen · Nicht maßstäblich · Flächen ca. · Möblierung beispielhaft

Obere Wohnebene

Dachgeschoss · Rückzugsräume, Bad und Dachterrasse · Erlaaer Straße 19

02

TOP 9



WOHNFLÄCHE DIESER EBENE

36,24 m²

laut Nutzwertgutachten

Gesamte Maisonette: ca. 105 m²

Das Raumangebot

Zwei vielseitig nutzbare Zimmer

Badezimmer mit Badewanne

WC im Badezimmer

Flur mit interner Stiege

Zusätzlicher Freiraum

Dachterrasse 7,01 m²

Loggia 1,60 m²

Separat von der Wohnfläche ausgewiesen.

ZWEI EBENEN. EIN ZUHAUSE.

Die interne Stiege verbindet die Rückzugsräume mit der unteren Wohnebene.

----- Dachschrägen gemäß Planvorlage

Raumbezeichnungen zeigen den Bestand; die Möblierung veranschaulicht eine mögliche Nutzung.

Erlaaer Straße 19 · 1230 Wien-Atzgersdorf

Grafisch aufbereitet nach Bestandsplänen · Nicht maßstäblich · Flächen ca. · Möblierung beispielhaft

Objektbeschreibung

Thermisch neu gedacht. Für Familien gemacht.

Ein Zuhause für gemeinsame Zeit und den eigenen Freiraum: Diese Maisonette in Atzgersdorf verbindet einen durchdachten Familiengrundriss mit Grünflächen und Naherholung an der Liesing. Die umfassende thermische Sanierung gibt dem Haus eine moderne Gebäudehülle und ein erneuertes Erscheinungsbild.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche und Aufteilung:** ca. 105 m² auf zwei Ebenen; fünf Zimmer - Wohnküche und vier getrennt begehbare Zimmer
- **Zweites Badezimmer:** zusätzlicher Duschbereich im Abstellraum neben dem WC auf der unteren Wohnebene sehr gut möglich
- **Wintergarten extra:** zusätzlich zur Wohnfläche und den fünf Zimmern; ideal als Homeoffice, mit neuer Wärme- und Schallschutzverglasung
- **Familienkomfort:** fünf Zimmer, plus Freiflächen und separater Wintergarten
- **Stauraum:** zusätzlicher Abstellbereich durch den Tischler-Stiegenverbau, Dachschrängschrank und Einlagerungsraum
- **Sanierung:** umfassende thermische und optische Erneuerung des Hauses; Fertigstellung bis Ende 2026 vorgesehen
- **Fenster und Ausstattung:** neue VELUX- und Internorm-Fenster, Daikin-Klimaanlage
- **Freiraum:** Balkon, Dachterrasse, Loggia und Gemeinschaftsgarten
- **Erreichbarkeit:** Lift bis zur unteren Wohnebene im 3. Obergeschoss; Schnellbahn Wien Atzgersdorf und Bus zur U6 Alterlaa

- **Parken und Übergabe:** Garagenplatz im Haus um 96 € brutto monatlich anmietbar; Wohnung wird geldlastenfrei übergeben

FLÄCHEN UND RAUMANGEBOT

Wohnfläche auf beiden Ebenen

davon untere Wohnebene im 3. Obergeschoss

davon obere Wohnebene im Dachgeschoss

Wintergarten (auch perfekt als HomeOffice verwendbar)

Balkon

Terrasse im Dachgeschoss

Loggia im Dachgeschoss

Einlagerungsraum ER 9

Wintergarten und Nebenflächen kommen zur Wohnfläche hinzu. Der Wintergarten wird durch

die neuen Wandaufbauten geringfügig kleiner.

Untere Ebene: Wohnküche mit Essplatz und Zugang zu Wintergarten und Balkon, zwei getrennt begehbare Zimmer ohne Dachschrägen, Vorraum, Diele, WC und Abstellraum. Hier lässt sich ein **zweites Badezimmer** mit Dusche einrichten.

Obere Ebene: Zwei weitere große Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC sowie Zugang zu Dachterrasse und Loggia. Die interne Holzstiege verbindet beide Wohnebenen.

Die Aufteilung lässt sich flexibel an das Familienleben anpassen: Kinder erhalten eigene Rückzugsräume, während die Wohnküche den gemeinsamen Mittelpunkt bildet. Holzfußböden und passgenaue Einbauten sorgen für eine wohnliche Atmosphäre.

UMFASSEND SANIERT – VON DER FASSADE BIS ZUR DACHTERRASSE

Die laufende Sanierung erfasst die gesamte Gebäudehülle und wesentliche Allgemeinbereiche. **Die Fertigstellung ist bis Ende 2026 vorgesehen.** Danach verbindet das Haus deutlich verbesserten Wärmeschutz mit einer frisch gestalteten Außenansicht.

- **Fassade:** neuer Vollwärmeschutz mit 20 cm Mineralwolle, überarbeitete Fensteranschlüsse, Sockelbereiche und Putzflächen
- **Dämmung:** verstärkte Kellerdeckendämmung und Dämmung der Decke über dem offenen Durchgang
- **Dachterrassen:** neuer gedämmter Aufbau, Abdichtungen, Beläge und Entwässerung
- **Balkone und Loggien:** erneuerte Bodenaufbauten, Abdichtungen, Anschlüsse und Entwässerungen
- **Wintergarten und Allgemeinbereiche:** neue Wintergartenkonstruktion sowie Arbeiten an Laubengangverglasung, Eingängen, Tiefgarage und Lift

Gerade für die Eckwohnung im Dachgeschoss verbessern gut gedämmte Außenbauteile und sorgfältig ausgeführte Anschlüsse den Wohnkomfort. Während der laufenden Arbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen möglich.

HOCHWERTIGE FENSTER UND EIN WINTERGARTEN MIT MEHR

MÖGLICHKEITEN

Fünf erneuerte **VELUX-Dachflächenfenster mit Schallschutzverglasung und solarbetriebenen Außenrollläden** unterstützen Wärme-, Schall- und Sonnenschutz. Die 2026 eingebauten **Internorm-KF510-Fenster** bieten Dreifachverglasung; das straßenseitige Wohnzimmer-Element erreicht ein Schalldämmmaß von bis zu 46 dB.

Der Wintergarten erhält eine thermisch getrennte Aluminiumkonstruktion, **Dreifach-Sonnenschutzverglasung mit 44 dB Schallschutz und Ug 0,60 W/(m²·K)** sowie schwere Schallschutzpaneele an Wand und Decke. Die Paneele erreichen je nach Aufbau 44 bis 45 dB. Diese Werte beziehen sich auf die einzelnen Bauteile.

So entsteht ein zusätzlicher heller Rückzugsbereich – etwa für Homeoffice oder Lesen. Die Aufwertung ist auf ganzjährige Nutzung ausgerichtet; eine passende Temperierung, Lüftung und Beschattung sorgen dabei für das Raumklima. Die neue Ausführung ist beauftragt.

HEIZUNG UND WOHNKOMFORT

Heizung und Warmwasser liefert die zentrale Gasanlage; die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Eine **Daikin-Multisplit-Klimaanlage mit drei Innengeräten** kühlt die angeschlossenen Räume. Ein späterer Fernwärmeanschluss ist als Zukunftsoption vorgesehen; die Leitung liegt bereits in der Straße, die Umsetzung ist derzeit zurückgestellt.

DRAUSSEN SEIN – IM GARTEN UND AN DER LIESING

Der **Gemeinschaftsgarten** ergänzt die privaten Freiflächen um Platz zum Spielen und Entspannen. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume erleichtern den Alltag.

Am **Liesingbach** laden grüne Uferwege zum Spaziergehen, Laufen und Radfahren ein. Der nahe Stadtpark Atzgersdorf bietet Wiesen, Spielbereiche und Sportmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten im Ortsgebiet, die **S-Bahn Wien Atzgersdorf** und die Buslinie 66A zur **U6 Alterlaa** verbinden das grüne Umfeld mit dem Stadtleben.

KAUFKONDITIONEN UND LAUFENDE KOSTEN

Die Wohnung wird geldlastenfrei übergeben.

Die nachstehend angeführten laufenden Kosten umfassen Betriebskosten, Rücklagenbeitrag sowie Heizungs- und Warmwasserakonto. Kostenstand: Mai 2026. Maßgeblich sind die zum Übergabezeitpunkt geltenden Beträge.

Allgemeines Betriebskostenkonto inkl. USt.

Beitrag zur Rücklage

Heizkostenkonto inkl. USt.

Warmwasserkonto inkl. USt.

Monatliche laufende Kosten gesamt

Der optional anmietbare Tiefgaragenstellplatz im Haus kostet zusätzlich 96 € brutto monatlich.

UNSER RESÜMEE

Ein Familienzuhause, das gemeinsame Zeit und Privatsphäre gut miteinander verbindet – mit Raum, der sich veränderten Bedürfnissen anpassen lässt.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir begleiten Sie persönlich von der ersten Besichtigung über die Abstimmung der Unterlagen und Vertragsschritte bis zur Übergabe. Dazu gehört auch die organisatorische Unterstützung bei der Übergabedokumentation, den Zählerständen und den erforderlichen Ummeldungen. Bei Fragen zur Wohnung und zum weiteren Ablauf stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

RECHTLICHE HINWEISE

Flächen sind Circaangaben; die Wohnfläche wird gerundet angegeben. Wintergarten, Loggia, Balkon, Terrasse und Einlagerungsraum sind davon getrennt dargestellt. Flächen können sich durch die laufenden Arbeiten geringfügig verändern.

Der Umfang des Kaufgegenstands, bestehende Nutzungsrechte, die mitübergebene Ausstattung und der Übergabezeitpunkt werden im Kaufvertrag konkret vereinbart. Die geldlastenfreie Übergabe wird im Kaufvertrag festgehalten. Die Mitbenutzung des Gemeinschaftsgartens richtet sich nach den zugrunde liegenden Vereinbarungen. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die laufende Sanierung umfasst auch die Behebung von Feuchtigkeitsschäden an Fenster- und Balkonanschlüssen sowie von Feuchtigkeitsproblemen am Wintergarten. Die vollständige Mängelbehebung ist noch nicht abschließend festgestellt.

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 GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Für die Wohnung gelten vor der laufenden Sanierung: **HWB 43,34 kWh/(m²·a), Klasse B**, und **fGEE 1,03, Klasse C**. Berechnungsstand: 28. Februar 2024.

Gemäß EAVG 2012 ist rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weiterführende Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin senden Sie uns bitte Ihre Anfrage mit Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. So können wir Ihr Anliegen zuordnen und die nächsten Schritte persönlich mit Ihnen abstimmen.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap