WO WIEN INS GRÜNE ÜBERGEHT. Drei Zimmer, 17 m² Südostbalkon und moderner Wohnkomfort.



Objektnummer: 5675/619

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlbreiten
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,22 m²
Nutzfläche:	87,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,16 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	378.800,00 €
Betriebskosten:	103,95 €
USt.:	13,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nico Budai

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 357 27 88

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































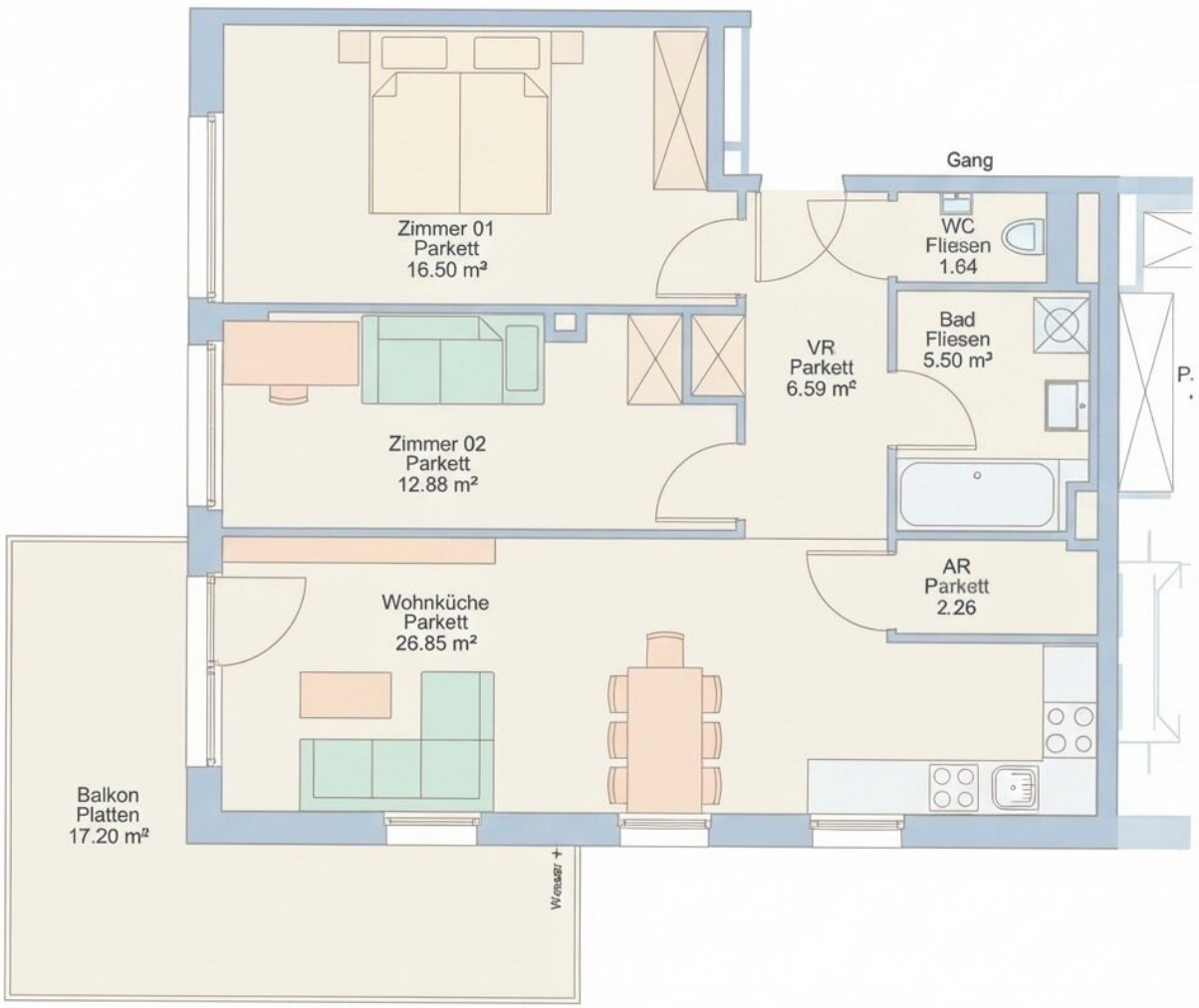
Gang
Zimmer 01
Parkett
16.50 m²
WC
Fliesen
1.64
Bad
Fliesen
5.50 m²
VR
Parkett
6.59 m²
Zimmer 02
Parkett
12.88 m²
AR
Parkett
2.26
Wohnküche
Parkett
26.85 m²
Balkon
Platten
17.20 m²

Objektbeschreibung

WO WIEN INS GRÜNE ÜBERGEHT.

Drei Zimmer, 17 m² Südostbalkon und moderner Wohnkomfort.

Wien kann urban sein. Und nur wenige Straßen weiter erstaunlich ruhig werden.

In der **Stadlbreiten im 22. Wiener Gemeindebezirk** liegt eine Wohnung für Menschen, die genau diese zweite Seite der Stadt suchen: viel Licht, Grün vor den Fenstern, Platz im Freien und gleichzeitig den Komfort eines erst 2020 errichteten Wohnhauses.

Auf rund **72,22 m² Wohnfläche** verteilen sich drei gut proportionierte Zimmer, eine großzügige Wohnküche, Badezimmer, separates WC und Abstellraum. Der eigentliche Luxus beginnt jedoch dort, wo der Wohnraum nach draußen weitergeht: Ein rund **17,20 m² großer Südostbalkon** begleitet einen wesentlichen Teil der Wohnung und schafft einen privaten Außenbereich, der weit mehr ist als ein klassischer Stadtbalkon.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock**, präsentiert sich in neuwertigem Zustand und kann sofort übernommen werden. Fernwärme, Personenlift, außenliegender Sonnenschutz und mehrfach verglaste Fenster ergänzen den zeitgemäßen Wohnstandard. 5675-619-Wohnung-Kauf-1220-Ange…

DER WOHNRAUM ALS MITTELPUNKT.

Der Lebensmittelpunkt der Wohnung ist die rund **26,85 m² große Wohnküche**.

Ihre längliche, offene Raumstruktur schafft eine natürliche Abfolge aus Kochen, Essen und Wohnen. Die zahlreichen Fensterflächen bringen Tageslicht aus unterschiedlichen Richtungen in den Raum, während der warme Eichenparkettboden einen angenehmen Kontrast zu den weißen Wänden und der reduzierten Architektur bildet.

Die Küche ist bereits vollständig integriert. Weiße Fronten, eine warme Arbeitsplatte und die klare Linienführung wirken zurückhaltend genug, um mit unterschiedlichen Einrichtungsstilen zu funktionieren. Ausgestattet ist sie mit **AEG-Geräten** und bietet durch die U-förmige beziehungsweise halb offene Anordnung viel Arbeits- und Stauraum.

Der eigentliche Mehrwert entsteht jedoch durch die unmittelbare Verbindung nach draußen.

Vom Wohnbereich öffnet sich die Wohnung auf den großzügigen Balkon. Innen- und Außenraum liegen damit nicht getrennt nebeneinander, sondern werden in den wärmeren

Monaten zu einem gemeinsamen Lebensbereich.

17,20 M², DIE DEN UNTERSCHIED MACHEN.

Ein Außenbereich dieser Dimension verändert die Art, wie eine Wohnung genutzt wird.

Mit rund **17,20 m²** bietet der nach Südosten orientierte Balkon ausreichend Platz für einen großen Esstisch, Pflanzen, Lounge-Möbel oder unterschiedliche Bereiche zum Essen und Entspannen. Ein Teil liegt geschützt unter dem darüberliegenden Baukörper, während die offene Ausrichtung Licht und Weite erhält.

Die blickhemmende Brüstung schafft Privatheit, ohne den Außenbereich optisch vollständig abzuschließen.

Dahinter prägen **Baumkronen, Grün und eine vergleichsweise niedrige Nachbarbebauung** den Blick. Gerade diese Kombination macht den Außenbereich zu einer echten Erweiterung des Wohnens: Frühstück in der Morgensonne, ein langer Tisch für Freunde oder einfach ein Platz im Freien, ohne dafür die eigene Wohnung verlassen zu müssen.

Nicht nur ein Balkon. Sondern ein zusätzliches Stück Wohnraum.

ZWEI ZIMMER. VIELE LEBENSMODELLE.

Abseits des Wohnbereichs stehen zwei separat begehbare Zimmer mit rund **16,50 m² und 12,88 m²** zur Verfügung.

Das größere Zimmer eignet sich aufgrund seiner Dimensionen ideal als Schlafzimmer. Ein großes Bett, Kleiderschränke und zusätzliche Möbel finden Platz, ohne dass der Raum seine Großzügigkeit verliert.

Das zweite Zimmer lässt bewusst mehrere Möglichkeiten offen.

Kinderzimmer. Homeoffice. Gästezimmer. Ankleide. Oder ein dauerhaftes zweites Schlafzimmer.

Gerade für ein Paar, das regelmäßig von zu Hause arbeitet, ist diese Trennung ein wesentlicher Vorteil: Arbeiten muss nicht Teil des Wohnzimmers werden. Für eine kleine Familie wiederum entsteht ein klassischer Drei-Zimmer-Grundriss mit zwei eigenständigen Schlafräumen.

Auch hier setzt sich die ruhige Gestaltung fort: **Eichenparkett, weiße Wände, große Fenster und Grünbezug** schaffen Räume, die nicht durch eine bestimmte Einrichtung vorgegeben

sind, sondern sich dem eigenen Stil anpassen lassen.

EIN GRUNDRISS, DER FLÄCHE NICHT VERSCHENKT.

Die Qualität der Wohnung liegt nicht allein in ihrer Größe, sondern in der Verteilung der Quadratmeter.

Der rund **6,59 m² große Vorraum** bildet die zentrale Erschließung. Von hier aus sind die privaten Räume und Nebenbereiche klar vom offenen Wohnbereich getrennt.

Ein eigener **2,26 m² großer Abstellraum** schafft jenen Stauraum, der in modernen Wohnungen häufig fehlt. Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonale Dinge verschwinden damit aus dem eigentlichen Wohnbereich.

Zusätzliche Einbaumöglichkeiten im Eingangsbereich unterstützen diese klare Organisation.

Das Ergebnis ist eine Wohnung, die auf rund 72 m² überraschend vollständig funktioniert: **drei echte Zimmer, großer Außenbereich, separates WC, Abstellraum und ein Badezimmer, das nicht gleichzeitig als Durchgangsfläche dienen muss.**

BAD & NEBENRÄUME – KLAR UND ZEITLOS.

Das rund **5,50 m² große Badezimmer** ist hell und bewusst zurückhaltend gestaltet.

Großformatige helle Fliesen, Badewanne, Waschtisch mit Holzoptik und Spiegelschrank schaffen eine neutrale Basis. Auch die Waschmaschine ist bereits im Badezimmer untergebracht, ohne den eigentlichen Wohnbereich zu beanspruchen.

Das WC mit eigenem Handwaschbecken ist separat ausgeführt – ein kleiner, im Alltag aber wesentlicher Komfort, insbesondere wenn mehrere Personen in der Wohnung leben.

RAUMAUFTEILUNG

Wohnküche: ca. 26,85 m²

Zimmer 1: ca. 16,50 m²

Zimmer 2: ca. 12,88 m²

Vorraum: ca. 6,59 m²

Badezimmer: ca. 5,50 m²

WC: ca. 1,64 m²

Abstellraum: ca. 2,26 m²

Balkon: ca. 17,20 m²

Kellerabteil: ca. 3 m²

HIGHLIGHTS

- ca. **72,22 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- ca. **17,20 m² großer Südostbalkon**
- großzügige Wohnküche mit ca. 26,85 m²
- voll ausgestattete Einbauküche mit AEG-Geräten
- zwei separat nutzbare Schlaf-/Arbeitszimmer
- Eichenparkett in Wohn- und Schlafbereichen
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- eigener Abstellraum
- Außenliegender Sonnenschutz
- Doppel-/Mehrfachverglasung

- Fernwärme
- Personenlift
- Fahrradraum
- Baujahr **2020**
- neuwertiger Zustand
- Grün- und Stadtblick
- **sofort beziehbar**

1220 WIEN – MEHR RAUM ZWISCHEN STADT UND GRÜN.

Die Stadlbreiten stehen für eine Seite des 22. Bezirks, die gerade für Eigennutzer interessant ist: **weniger innerstädtische Dichte, mehr Grün und gleichzeitig die Infrastruktur einer gewachsenen Wiener Wohnlage.**

Das unmittelbare Umfeld ist von Grünflächen und lockerer Bebauung geprägt. Für Spaziergänge, Laufrunden oder einfach den Alltag im Freien beginnt der Erholungsraum damit praktisch vor der Haustüre.

Damit positioniert sich die Wohnung bewusst nicht als klassische Innenstadtadresse.

Ihre Stärke liegt woanders: **in der Verbindung aus modernem Wohnkomfort, eigenem großzügigen Außenbereich und einem Umfeld, in dem Wien spürbar grüner und ruhiger wird.**

- **Bushaltestelle / öffentlicher Nahverkehr:** ca. **2–3 Gehminuten**
- **Bäckerei:** ca. **4 Gehminuten**

- **Supermarkt:** ca. **5 Gehminuten**
- **Volksschule Breitenlee:** ca. **5 Gehminuten**
- **Kindergarten:** ca. **10 Gehminuten**
- **Hofladen / regionale Lebensmittel:** ca. **10 Gehminuten**
- **Apotheke:** ca. **14 Gehminuten**
- **Straßenbahn:** ca. **14 Gehminuten**
- **Badeteich Hirschstetten:** ca. **20 Gehminuten**
- **U2 Hausfeldstraße / S-Bahn:** ca. **20 Gehminuten** bzw. komfortabel **per Bus in wenigen Minuten** erreichbar

Öffentliche Anbindung: Die Buslinien **24A, 85A und 97A** erschließen Breitenlee und schaffen die Verbindung zur **U1 Kagraner Platz**, zur **U2 Hausfeldstraße** sowie zur **S-Bahn**.

LAUFENDE KOSTEN

Die monatlichen Vorschreibungen sind für einen Käufer angenehm überschaubar:

Betriebskosten: € 114,35 inkl. 10 % USt.

Verwaltung: € 34,94 inkl. 10 % USt.

Instandhaltungsrücklage: € 38,50

Damit ergibt sich eine laufende monatliche Vorschreibung von rund **€ 187,79 inklusive Rücklage**.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage wurde mit **€ 21.184,– per Dezember 2025** angegeben.

EINE WOHNUNG, DIE IM ALLTAG MEHR BIETET.

72 Quadratmeter können sehr unterschiedlich wirken.

Hier entsteht die Qualität aus der Kombination: **drei sinnvoll nutzbare Zimmer, ein offener Wohnmittelpunkt, ein außergewöhnlich großer Außenbereich und ein erst wenige Jahre altes Gebäude.**

Keine Sanierung, die vor dem Einzug erst organisiert werden muss. Keine Küche, die noch geplant werden muss. Kein Grundriss, bei dem das Homeoffice dauerhaft im Wohnzimmer stehen muss.

Stattdessen eine Wohnung, die bereits heute funktioniert und gleichzeitig genügend Neutralität besitzt, um daraus das eigene Zuhause zu machen.

Im Sommer verlagert sich das Leben auf rund **17 m² nach draußen**. Im Winter wird die helle Wohnküche zum Mittelpunkt. Und dazwischen bleibt die Freiheit, das dritte Zimmer genau so zu nutzen, wie es zum eigenen Leben passt.

Ein Zuhause für Menschen, die Wien nicht verlassen möchten – aber trotzdem gerne etwas mehr Luft um sich haben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.750m
Post <1.750m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap