

**Frisch saniert. Grün verliebt. – Erstbezug mit Südbalkon
und Waldblick in Döbling | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26359

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hameaustraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,60 m ²
Heizwärmebedarf:	F 221,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	97,34 €
USt.:	10,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



ZELLMANN IMMOBILIEN

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.





ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN IMMOBILIEN

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

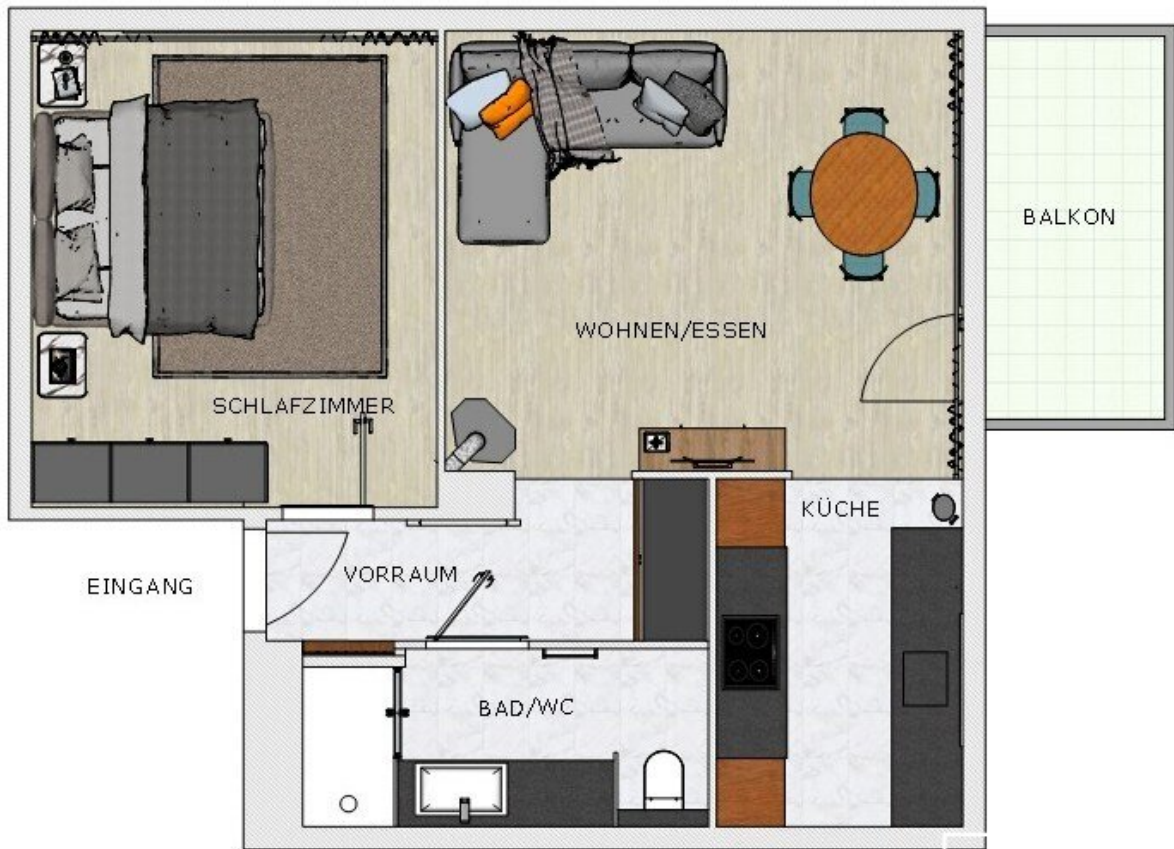


ZELLMANN
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Frisch saniert. Grün verliebt. – Erstbezug mit Südbalkon und Waldblick in Döbling

Diese Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Grünlage verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit sorgfältig ausgewählter Ausstattung. Auf rund 50 m² erwartet Sie ein **Erstbezug nach Generalsanierung** – ideal für Singles oder Paare, die naturnah wohnen und zeitgemäßen Komfort schätzen.

Der südseitige Balkon mit Blick ins Grüne und auf den angrenzenden Wald erweitert den Wohnbereich ins Freie. Maßgefertigte Einbauten, eine offen angebundene Küche und die großzügige Garage ergänzen das Angebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 50 m²
- **Zimmer:** 2 – Wohn- und Essbereich sowie separates Schlafzimmer
- **Zustand:** vollständig generalsaniert 2026; Erstbezug nach Generalsanierung
- **Leitungen:** sämtliche Strom- und Wasserleitungen in der Wohnung erneuert
- **Balkon:** ca. 4 m², südseitig mit Grün- und Waldblick
- **Küche:** maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- **Bad:** Dusche und integriertes WC
- **Heizung:** neue Fußbodenheizung und neue Vaillant-Brennwert-Gastherme
- **Nebenflächen:** Kellerabteil ca. 5 m²; Garage ca. 27 m² mit elektrischem Tor

- **Erschließung:** über das Stiegenhaus; kein Lift vorhanden
- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Verfügbarkeit:** sofort

WOHNGEFÜHL UND RAUMAUFTEILUNG

Der Wohn- und Essbereich bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch. Durch den direkten Zugang zum Balkon bleibt der Bezug ins Grüne auch im Alltag präsent. Die Küche liegt in einem eigenen, offen mit dem Wohnraum verbundenen Bereich.

Vom Vorzimmer sind Wohnbereich, Schlafzimmer und Badezimmer erreichbar. Das separate Schlafzimmer bietet Rückzug und Platz für ein Doppelbett. Ein maßgefertigter Vorzimmerschrank nutzt die vorhandene Fläche als Stauraum; der Zählerkasten ist passend verkleidet.

SANIERUNG, AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die **Generalsanierung 2026** umfasst auch die technische Infrastruktur: Sämtliche Strom- und Wasserleitungen innerhalb der Wohnung wurden erneuert. Eine neue Fußbodenheizung und eine neue **Brennwert-Gastherme der Marke Vaillant** sorgen für die Wärmeversorgung. Im Schlafzimmer ermöglicht eine Einzelraumsteuerung die individuelle Temperaturregelung.

Neue **Internorm-Fenster und eine neue Balkontür mit Dreifach-Isolierverglasung und Jalousien** ergänzen die Ausstattung. Der Zugang erfolgt durch eine neue **Sicherheitseingangstür mit Mehrfachversperrung**.

Helle Parkettböden, abgestimmte Fliesen und Beleuchtungskörper prägen den Innenbereich. Die maßgefertigte Küche kombiniert Fronten in Holzoptik mit einer dunklen Granitarbeitsplatte und passender Rückwand. Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination und Geschirrspüler sind vorhanden.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche mit Glasduschtür, einen Waschtischunterschrank, einen Spiegel und großformatige Fliesen. Das WC ist integriert.

Die Wohnung befindet sich in einem Bestandsgebäude ohne Lift. Die Generalsanierung betrifft die Wohnung; eine thermische Gesamtsanierung des Gebäudes ist damit nicht verbunden.

SÜDBALKON, KELLER UND GARAGE

Der rund 4 m² große Südbalkon bietet Platz für einen kleinen Sitzbereich mit Blick auf den Wald. Die ruhige Ausrichtung macht ihn zu einem angenehmen Ort für eine Pause im Freien.

Zusätzlichen Stauraum bietet das rund 5 m² große Kellerabteil. Die **rund 27 m² große Garage mit elektrischem Tor** ergänzt die Wohnung um eine großzügige Parkmöglichkeit. Wohnung und Garage (zuzüglich € 30.000,00) bilden ein gemeinsames Kaufangebot und werden ausschließlich zusammen veräußert.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Hameaustraße in Wien-Döbling steht für Wohnen in grüner Umgebung. Spaziergänge und Erholung im nahen Wald lassen sich gut in den Alltag integrieren; die Heurigenkultur der Umgebung ergänzt das Freizeitangebot.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld erreichbar.

UNSER RESÜMEE

Ein gut geschnittenes Zuhause für Singles und Paare, die Ruhe, Naturbezug und eine bereits umfassend erneuerte Wohnung schätzen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir begleiten Sie persönlich von der ersten Besichtigung bis zur Übergabe. Sie erhalten die relevanten Unterlagen und verständliche Antworten auf Ihre Fragen, damit Sie Ihre Entscheidung in Ruhe treffen können.

Auch bei der weiteren Abwicklung und der Organisation der Übergabe stehen wir Ihnen zur Seite – einschließlich Übergabeprotokoll, fotografischer Dokumentation und Unterstützung bei notwendigen Ummeldungen.

Mit herzlichen Grüßen

Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN

RECHTLICHE HINWEISE

Beim Erwerb fallen zusätzlich zum Kaufpreis Nebenkosten an. Die Einzelheiten werden in der

gesonderten Kosten- und Nebenkostenübersicht ausgewiesen.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber aufgrund einer ständigen Geschäftsbeziehung sowie auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Flächenangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der aktuelle Beschluss-, Ausführungs- und Finanzierungsstand möglicher Sanierungsmaßnahmen an den Allgemeinteilen der Wohnanlage ist noch zu klären.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

HWB: 221,4 kWh/m²a, Klasse F · fGEE: 2,71, Klasse E.

Die Kennwerte beziehen sich auf das Wohngebäude Haus 5 und den Berechnungsstand vom 20.02.2020. Gültig bis 20.02.2030. Die Wohnungssanierung 2026 ist in diesem Berechnungsstand nicht berücksichtigt. Die Kennwerte sind keine Angabe zum tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Wohnung.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für Fragen zur Wohnung und zur Vereinbarung einer persönlichen Besichtigung stehe ich 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, 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.

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.750m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap