

**KLEIN, ABER OHO! 3 ZIMMER MIT LOGGIA & BALKON –
EIN ZUHAUSE ZUM VERLIEBEN | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26449

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

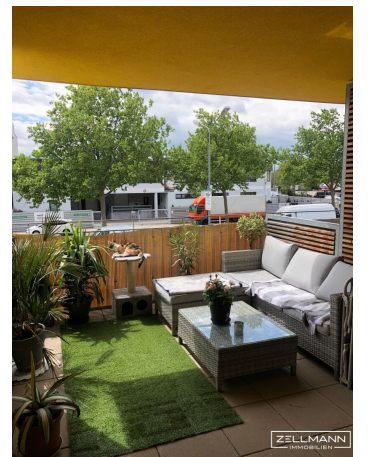
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien







Objektbeschreibung

3 ZIMMER, 2 FREIFLÄCHEN, 1 WOHNTRAUM – MODERNES WOHNEN MIT LOGGIA & BALKON IN LIESING!

Ein Zuhause, das auf Anhieb begeistert: Diese geschmackvoll gestaltete 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernes Wohngefühl, eine ausgesprochen durchdachte Raumaufteilung und gleich zwei attraktive Außenbereiche. Auf rund **53,84 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein gepflegtes Wohnambiente, das mit hellen Räumen, zeitgemäßer Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre überzeugt.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus einer **überdachten Loggia und einem anschließenden Balkon mit insgesamt rund 11,67 m²**. Hier lässt sich der Wohnraum wunderbar ins Freie erweitern – ob beim gemütlichen Frühstück, entspannten Feierabend oder geselligen Stunden mit Freunden.

Zwei separat begehbare Zimmer, eine moderne Einbauküche, ein großzügiges Duschbad und ein praktischer Abstellraum machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles mit Platzbedarf, Paare oder kleine Familien.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 53,84 m²
- **Zimmer:** 3
- **Loggia:** ca. 7,60 m²
- **Balkon:** ca. 4,07 m²
- **Freiflächen gesamt:** ca. 11,67 m²
- **Wohnküche:** ca. 18,69 m²
- **Schlafzimmer:** 2 separat begehbare Zimmer

- **Badezimmer:** mit verglaster Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat mit Handwaschbecken
- **Abstellraum:** ca. 2,65 m²
- **Bodenbeläge:** Parkett und Fliesen
- **Baujahr:** 2017
- **Energiekennzahlen:** HWB 40,5 kWh/m²a | fGEE 0,90

DIE LAGE – STÄDTISCHE VIELFALT TRIFFT AUF LEBENSQUALITÄT

Der 23. Wiener Gemeindebezirk steht für eine gelungene Verbindung aus urbanem Alltag, gewachsenen Wohnstrukturen und vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung. Die Lage in Inzersdorf bietet ein alltagstaugliches Wohnumfeld mit einer guten Mischung aus Wohngebieten, Nahversorgung und Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich im weiteren Umfeld. Auch das öffentliche Verkehrsnetz und die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz tragen zur guten Alltagstauglichkeit des Standortes bei.

Die zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Süden Wiens ergänzen das Wohnangebot. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – Liesing bietet abwechslungsreiche Möglichkeiten für eine aktive und angenehme Freizeitgestaltung.

WOHNEN MIT KONZEPT – JEDER QUADRATMETER GUT GENUTZT

Die Wohnung überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, der die vorhandene Fläche optimal nutzt und sowohl gemeinschaftliche Wohnbereiche als auch private Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck. Von hier aus gelangen Sie in das erste Zimmer, den praktischen Abstellraum sowie den offenen

Wohnbereich.

Das Herzstück bildet die rund 18,69 m² große Wohnküche. Hier gehen Kochen, Essen und Entspannen harmonisch ineinander über. Die moderne, in den Wohnbereich integrierte Einbauküche präsentiert sich mit weißen Fronten, einer Arbeitsfläche in Holzoptik und passenden Elektrogeräten.

Der anschließende Wohnbereich lässt sich gemütlich gestalten und bietet Platz für eine komfortable Sofalandschaft. Die großzügige Verglasung zur Loggia sorgt für eine freundliche Atmosphäre und schafft eine attraktive Verbindung zum Außenbereich.

Besonders angenehm: Die beiden weiteren Zimmer sind separat begehbar und ermöglichen eine flexible Nutzung. Ob klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumaufteilung passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

ZWEI FREIFLÄCHEN – MEHR RAUM FÜR DIE SCHÖNEN MOMENTE

Ein echtes Highlight ist der private Außenbereich, der aus einer **rund 7,60 m² großen Loggia und einem rund 4,07 m² großen Balkon** besteht.

Die überdachte Loggia bietet ein angenehmes Plätzchen für eine gemütliche Lounge und lässt sich durch Pflanzen und individuelle Gestaltungselemente in eine persönliche Wohlfühloase verwandeln.

Der anschließende offene Balkon ergänzt diesen Bereich um zusätzlichen Freiraum und schafft eine reizvolle Mischung aus geschütztem Sitzen und offenem Außenbereich.

Gerade bei einer gut geschnittenen Stadtwohnung stellt diese Kombination einen besonders attraktiven Mehrwert dar: Der Wohnbereich gewinnt spürbar an Großzügigkeit, während sich der Alltag ganz unkompliziert nach draußen verlagern lässt.

ZWEI SEPARATE ZIMMER – FLEXIBEL UND VIELSEITIG

Mit rund 11,31 m² und 10,82 m² bieten die beiden separaten Zimmer vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Die freundlichen Oberflächen und schönen Parkettböden schaffen in beiden Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das größere Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer mit Platz für Bett und Kleiderschrank. Das zweite Zimmer kann ebenso als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestaltet werden.

Ein Grundriss, der sowohl heutige Wohnansprüche als auch künftige Veränderungen im Alltag berücksichtigt.

BADEZIMMER & NEBENRÄUME – PRAKTISCH BIS INS DETAIL

Das rund 5,60 m² große Badezimmer präsentiert sich hell und gepflegt. Eine großzügige, verglaste Dusche, ein moderner Waschtisch mit Unterschrank und Stauraummöglichkeiten bieten angenehmen Komfort.

Ein Waschmaschinenanschluss ist direkt im Badezimmer vorhanden und ermöglicht eine besonders praktische Organisation des Alltags.

Das separate WC ist zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen rund 2,65 m² großen Abstellraum, der wertvollen Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte und weitere Utensilien bietet.

AUSSTATTUNG & ENERGIE – ZEITGEMÄSS UND DURCHDACHT

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 2017 und überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung mit zeitloser Gestaltung.

Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, pflegeleichte Fliesen in den Sanitärräumen sowie eine moderne Einbauküche bilden eine harmonische Grundlage für individuelle Wohnideen.

Die Wohnhausanlage verfügt über eine zentrale Wärmeversorgung und eine zeitgemäße thermische Gebäudehülle. Die energetischen Kennzahlen gemäß Energieausweis aus dem Jahr 2024 betragen **HWB 40,5 kWh/m²a (Klasse B) und fGEE 0,90 (Klasse B)**.

Die Kombination aus moderner Bauweise, funktionaler Gebäudetechnik und gepflegtem Wohnkomfort ergänzt das attraktive Gesamtbild.

FAZIT – KOMPAKT WOHNEN, GROSSZÜGIG LEBEN

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie sich eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein attraktives Freiflächenangebot zu einem stimmigen Wohnkonzept verbinden lassen.

Drei Zimmer, eine moderne Wohnküche und gleich zwei Außenbereiche schaffen die idealen Voraussetzungen für ein Zuhause, das sich sowohl funktional als auch ausgesprochen wohnlich präsentiert.

Ob als erstes Eigenheim, gemütlicher Lebensmittelpunkt für zwei oder als Wohnung mit zusätzlichem Arbeits- beziehungsweise Kinderzimmer – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Ein gepflegtes Zuhause mit Freiraum, Komfort und einem durchdachten Wohnkonzept – überzeugen Sie sich selbst von seinen Vorzügen!

...

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.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap