

WIEN VON OBEN – Charmante Dachgeschosswohnung mit Terrasse | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26460

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	149,66 €
Heizkosten:	131,06 €
USt.:	37,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





GRUNDRISS

Dachgeschoss | Zwei Zimmer mit Terrasse



RAUMÜBERSICHT

- 1 **Wohnen**
Mit direktem Terrassenzugang
- 2 **Schlafen**
Separat begehbare Zimmer
- 3 **Küche**
Eigenständiger Raum mit Fenster
- 4 **Vorzimmer**
Zentrale Erschließung
- 5 **Badezimmer**
Badewanne und Waschbecken
- 6 **WC**
Separater Sanitärraum
- 7 **Abstellraum**
Zusätzlicher Stauraum
- 8 **Terrasse**
Freifläche vor der Wohnung

Das Kellerabteil befindet sich außerhalb dieser Wohnebene und ist nicht dargestellt.

Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Einbauten symbolisch. Keine Ausführungsplanung.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Objektbeschreibung

ÜBER DEN DÄCHERN WIENS – LICHT, WEITE & TERRASSENFEELING

Diese renovierte **Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung** verbindet die Helligkeit einer Dachgeschosslage mit einer klaren, alltagstauglichen Raumaufteilung. Warme Holztöne, eine separate Küche und der direkte Zugang ins Freie schaffen ein ruhiges, stimmiges Wohngefühl.

Die **Südwestterrasse** öffnet den Blick über die Dächer der Stadt. Der Lift führt bis ins Dachgeschoss; Wohn- und Schlafzimmer sind getrennt begehbar.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** 57,70 m²
- **Zimmer:** 2, getrennt begehbar
- **Terrasse:** 10,11 m², Südwestlage
- **Prüfbefund:** ein gültiger Elektroprüfbefund ist vorhanden
- **Keller:** 3,40 m²
- **Etage:** Dachgeschoss / 7. Stock mit Lift
- **Renovierung:** 2023

WOHNEN – HELL, KLAR UND ANGENEHM ZURÜCKHALTEND

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die breite Fenster- und Türelementzone bringt viel Tageslicht in den Raum und führt direkt auf die Terrasse. Der rechteckige Zuschnitt lässt sich flexibel für Wohn- und Essbereich nutzen.

Das Schlafzimmer ist eigenständig vom Vorzimmer aus erreichbar und bleibt damit klar vom

Wohnbereich getrennt. Rollläden ermöglichen eine angenehme Verdunkelung. Das Vorzimmer verbindet alle wesentlichen Räume ohne Durchgangszimmer.

KÜCHE & BAD

Die **separate Einbauküche mit Fenster** ist als eigenständiger Raum ausgeführt. Helle Fronten, dunkle Arbeitsflächen und eine geradlinige Gestaltung prägen das Erscheinungsbild. Zur Ausstattung zählen Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Mikrowelle.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierung erneuert. **Badewanne mit Glasabtrennung, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper** bilden eine funktionale Ausstattung. Das WC ist separat angeordnet.

GRUNDRISS & RAUMSTRUKTUR

Die Raumaufteilung ist kompakt und zugleich gut nutzbar: Wohn- und Schlafzimmer sind getrennt begehbar, die Küche bildet einen eigenen Raum, Bad und WC sind getrennt. Ein Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

TERRASSE – FREIRAUM MIT WEITBLICK

Die **10,11 m² große Südwestterrasse** verläuft entlang der Wohnungsfront und ist direkt vom Wohnzimmer erreichbar. Der freie Blick über die umliegenden Dächer schafft ein offenes Wohngefühl. Eine elektrische Markise bietet bei Bedarf Beschattung.

AUSSTATTUNG, TECHNIK & NEBENFLÄCHEN

Das **1967 errichtete Wohnhaus** wurde 2012 thermisch saniert. Der Lift wurde 2021 neu eingebaut. Die Wohnung wurde 2023 renoviert; Badezimmer und WC wurden dabei erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über Gas und Heizkörper.

Mehrfach verglaste Fenster und Rollläden ergänzen die Ausstattung. Die Elektroanlage wurde im März 2023 geprüft; das Prüfergebnis lautet „in Ordnung“. Ein eigener Abstellraum sowie das **3,40 m² große Kellerabteil** ergänzen die Nebenflächen.

LAGE – URBANER ALLTAG MIT GUTER ANBINDUNG

Die Lage in **Wien-Favoriten** bietet eine dichte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich im Umfeld. Die Favoritenstraße und der Reumannplatz ergänzen das städtische Angebot.

Straßenbahnlinien im näheren Umfeld sowie die U1 sorgen für eine gute Anbindung an weitere Stadtteile und das Wiener Zentrum.

UNSER RESÜMEE

Eine helle Stadtwohnung mit eigener Freifläche, guter Raumtrennung und modernisiertem Innenausbau. Besonders überzeugend ist die Kombination aus separater Küche, zwei eigenständig nutzbaren Zimmern und der Südwestterrasse mit Blick über die Dächer.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap