Viel Platz für neue Wohnideen im ruhigen 4. Liftstock | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26507

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1070
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,57 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 102,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	217,06 €
USt.:	21,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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








ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



RAUMAUFTEILUNG

01	Vorraum	4,09 m²
02	Badezimmer	2,80 m²
03	WC	1,49 m²
04	Küche	8,92 m²
05	Wohnzimmer	21,45 m²
06	Zimmer	14,28 m²
07	Zimmer	20,14 m²

Wohnfläche **ca. 73,17 m²**

Kellerabteil ca. 4,00 m²

N

0 1 2 3 4 5 m

Die in diesem Grundriss dargestellte Möblierung ist symbolhaft und dient ausschließlich der Illustration.
Die angegebenen Flächen sind Circa-Angaben.
Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen sind möglich.

Objektbeschreibung

Viel Platz für neue Wohnideen – helle 3-Zimmer-Wohnung mit moderner Küche

Großzügige Räume, viel Tageslicht und eine bereits modern gestaltete Küche: Diese rund **73 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung** in 1230 Wien bietet eine angenehme Kombination aus guter Raumaufteilung, Alltagstauglichkeit und individuellem Gestaltungspotenzial.

Das Herzstück der Wohnung bildet das rund 21 m² große Wohnzimmer mit ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Zwei weitere gut dimensionierte Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Schlafzimmer über Kinderzimmer bis hin zum Homeoffice.

Besonders positiv hervorzuheben ist die **zeitgemäße Einbauküche mit viel Stauraum und großzügigen Arbeitsflächen**. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und teilweise modernisierten Zustand. Einzelne Bereiche bieten gleichzeitig Raum für persönliche Adaptierungen und eine individuelle Weiterentwicklung.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, einen praktischen Grundriss und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **ca. 73 m² Wohnfläche**
- **3 großzügige Zimmer**
- Wohnzimmer mit ca. 21,45 m²
- zwei weitere Zimmer mit ca. 20,14 m² und ca. 14,28 m²
- separate Küche mit ca. 8,92 m²
- **moderne Einbauküche** mit viel Stauraum

- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen
- gepflegter, teilweise modernisierter Zustand
- **Personenaufzug im Haus**
- Kellerabteil mit ca. 4 m² laut vorliegenden Objektdaten
- **gemeinschaftlich nutzbarer Garten**

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses.

Auf rund 73 m² Wohnfläche verteilen sich drei großzügige Wohnräume, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC und ein zentraler Vorraum. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional und eignet sich damit für unterschiedliche Lebenssituationen.

Besonders angenehm sind die für eine Wohnung dieser Größenordnung **großzügig dimensionierten Zimmer**. Dadurch entsteht kein beengtes Wohngefühl, sondern eine klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und – falls gewünscht – Arbeiten.

GROSSZÜGIGES WOHNEN & ESSEN

Mit rund 21,45 m² bietet das Wohnzimmer ausreichend Platz, um einen komfortablen Wohnbereich mit einer vollwertigen Essgruppe zu kombinieren. Die vorhandenen Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Gerade die gute Größe und der annähernd klassische Zuschnitt ermöglichen unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Sofa, TV-Bereich und ein Esstisch für mehrere Personen lassen sich komfortabel miteinander verbinden.

ZWEI WEITERE GROSSZÜGIGE ZIMMER

Die beiden weiteren Wohnräume verfügen über rund 20,14 m² beziehungsweise rund 14,28 m² und sind damit ebenfalls sehr gut nutzbar.

Das größere Zimmer eignet sich ausgezeichnet als Schlafzimmer und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie großzügige Schranklösungen. Das dritte Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.

Die drei vollwertig nutzbaren Zimmer zählen zu den wesentlichen Stärken dieser Wohnung.

MODERNE KÜCHE MIT VIEL STAURAUM

Ein besonderer Pluspunkt ist die bereits **modern ausgeführte Einbauküche**. Weiße Hochglanzfronten, dunkle Arbeitsflächen und eine farblich abgestimmte Glasrückwand verleihen dem Raum ein zeitgemäßes und klares Erscheinungsbild.

Zahlreiche Ober- und Unterschränke schaffen viel Stauraum. Die großzügigen Arbeitsflächen ermöglichen komfortables Kochen und Vorbereiten. Auch die vorhandenen Fenster tragen wesentlich zur angenehmen Atmosphäre bei und sorgen für natürliches Tageslicht.

BAD & SEPARATES WC

Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Es wurde bereits teilweise modernisiert und präsentiert sich funktional und gepflegt.

Das WC ist räumlich vom Badezimmer getrennt – ein im täglichen Gebrauch praktisches Detail, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Sowohl Badezimmer als auch WC bieten bei Bedarf die Möglichkeit, diese Bereiche zukünftig nach persönlichen Vorstellungen weiter zu modernisieren.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum – ca. 4,09 m²
- Badezimmer – ca. 2,80 m²
- separates WC – ca. 1,49 m²

- Küche – ca. 8,92 m²
- Wohnzimmer – ca. 21,45 m²
- Zimmer – ca. 20,14 m²
- Zimmer – ca. 14,28 m²

GEPFLEGT MIT RAUM FÜR EIGENE IDEEN

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten und teilweise modernisierten Zustand**. Die vorhandene Küche stellt dabei zweifellos einen der bereits zeitgemäß ausgeführten Bereiche dar.

In den Wohn- und Schlafräumen sind überwiegend klassische Parkettböden vorhanden. Diese unterstreichen gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen den wohnlichen Charakter der Räume.

GEMEINSCHAFTSGARTEN – GRÜNRAUM DIREKT BEIM HAUS

Obwohl die Wohnung selbst über keinen eigenen Balkon und keine eigene Terrasse verfügt, steht den Bewohnern eine **gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche im Innenbereich der Liegenschaft** zur Verfügung.

Der begrünte Gartenbereich mit Sitzmöglichkeit schafft einen zusätzlichen Freiraum direkt beim Haus und bietet Gelegenheit, Zeit im Freien zu verbringen.

Gerade bei einer Stadtwohnung ohne privaten Außenbereich stellt dieser gemeinschaftliche Garten einen angenehmen Mehrwert dar.

HAUS & ALLGEMEINFLÄCHEN

Die Wohnhausanlage stammt aus den 1960er-Jahren und befindet sich laut aktuellem Protokoll der Hausverwaltung insgesamt in einem altersgemäßen Erhaltungszustand.

Zur allgemeinen Ausstattung zählen unter anderem ein **Personenaufzug**, Kellerbereiche sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit einer Fläche von rund 4 m² zugeordnet.

HAUSVERWALTUNG, RÜCKLAGE & LAUFENDE KOSTEN

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt laut Vorschreibung für das Jahr 2026 derzeit insgesamt **€ 343,57**.

Darin sind derzeit unter anderem Betriebskosten in Höhe von € 217,06 sowie eine monatliche Rücklagenvorschreibung von € 103,81 enthalten; hinzu kommen die laut Vorschreibung ausgewiesenen Gebühren und Umsatzsteueranteile.

Der Stand der allgemeinen Gebäuderücklage betrug laut Jahresabrechnung zum 31.12.2025 **€ 81.936,15**.

Die jeweils aktuelle Vorschreibung sowie sämtliche verfügbaren Abrechnungen und Unterlagen der Hausverwaltung stellen wir Interessenten im Zuge des Verkaufsprozesses selbstverständlich gerne zur Verfügung.

FÜR WEN EIGNET SICH DIESE WOHNUNG?

Durch die drei vollwertigen Zimmer und die ausgewogenen Raumgrößen eignet sich die Wohnung insbesondere für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf, kleine Familien oder Personen, die einen separaten Arbeits- bzw. Gästebereich benötigen.

Auch Käufer, die eine bereits gut nutzbare Wohnung suchen und diese Schritt für Schritt nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten, finden hier eine interessante Grundlage.

UNSER FAZIT

Rund 73 m², drei großzügige Zimmer, eine moderne Küche und ein gemeinschaftlicher Garten: Diese Wohnung bietet viele jener Eigenschaften, die im täglichen Leben tatsächlich zählen.

Der teilweise modernisierte Zustand ermöglicht eine zeitnahe Nutzung, während einzelne noch nicht erneuerte Bereiche ausreichend Spielraum für den persönlichen Geschmack lassen.

Wer eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit vernünftigen Raumgrößen und Entwicklungspotenzial in 1230 Wien sucht, sollte sich dieses Objekt persönlich ansehen.

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

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap