2 Zimmer, 11,71 m² Loggia & Tiefgarage – durchdacht wohnen nahe der U6 | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 26553

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,20 m²
Nutzfläche:	69,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	125,24 €
USt.:	15,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

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

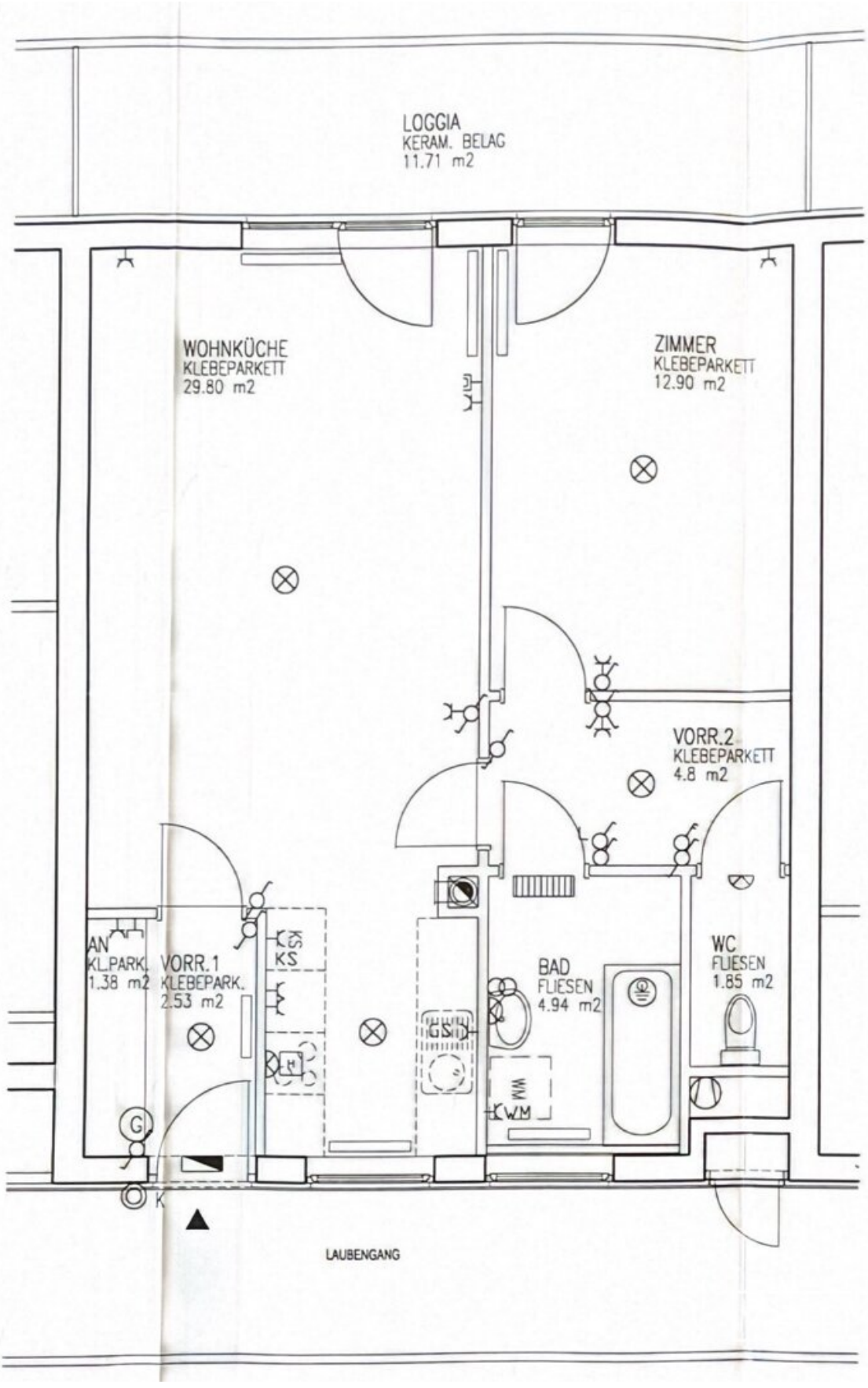
ZELLMANN
IMMOBILIEN

LOGGIA
WOHNKÜCHE
ZIMMER
VORR. 2
AR
VORR. 1
KÜCHE
BAD
WC
ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Schematische Darstellung.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN


LOGGIA
KERAM. BELAG
11.71 m2
WOHNKÜCHE
KLEBEPARKETT
29.80 m2
ZIMMER
KLEBEPARKETT
12.90 m2
VORR.2
KLEBEPARKETT
4.8 m2
AN
KL.PARK.
1.38 m2
VORR.1
KLEBEPARK.
2.53 m2
KS
GSI
BAD
FLIESEN
4.94 m2
WM
WC
FLIESEN
1.85 m2
G
K
LAUBENGANG

Objektbeschreibung

Durchdacht wohnen mit großzügiger Loggia – zwei Zimmer in Siebenhirten

Eine Wohnung, die ihre Fläche gut nutzt und mit einem besonderen Plus an Freiraum überzeugt: Im zweiten Obergeschoss einer Wohnhausanlage aus der Zeit um 2000/2001 erwarten Sie **58,20 m² Wohnnutzfläche**, eine **11,71 m² große Loggia** und eine angenehm übersichtliche Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich, das separate Schlafzimmer und die von beiden Räumen zugängliche Loggia schaffen ein Wohnkonzept, das sowohl Rückzug als auch geselliges Beisammensein ermöglicht. Ein eigener Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil ergänzen das Angebot auf praktische Weise.

Abgeschliffene Parkettböden sowie modernisierte Sanitärbereiche verleihen der Wohnung eine gepflegte Grundlage. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum, die Einrichtung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** 58,20 m², aufgeteilt auf zwei Zimmer
- **Loggia:** 11,71 m², vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer begehbar
- **Wohnebene:** 2. Obergeschoss
- **Wohnküche:** rund 29,80 m² mit Platz für Wohnen und Essen
- **Raumangebot:** separates Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Abstellraum
- **Zustand:** gepflegtes Parkett, modernisiertes Bad und WC
- **Zusätzlicher Stauraum:** Kellerabteil mit rund 2,58 m²
- **Parken:** eigener Stellplatz in der Tiefgarage

- **Heizung:** Fernwärme

- **Verkehrsanbindung:** U6-Stationen Perfektastraße und Siebenhirten sowie Busverbindungen im Umfeld

WOHNEN MIT KLARER RAUMSTRUKTUR

Mittelpunkt der Wohnung ist die rund **29,80 m² große Wohnküche**. Hier lassen sich ein gemütlicher Wohnbereich und ein Esstisch gut miteinander verbinden; der Küchenbereich ist funktional in die Raumgestaltung eingebunden. Die großflächige Verglasung öffnet den Raum zur Loggia und vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite.

Das separate Schlafzimmer mit rund 12,90 m² bietet eine eigenständige Rückzugsmöglichkeit und ebenfalls einen direkten Zugang ins Freie. Zwei Vorraumbereiche strukturieren die Wohnung; ein praktischer Abstellraum schafft Platz für Gegenstände des täglichen Bedarfs. Badezimmer und WC sind räumlich voneinander getrennt – ein Vorteil, der sich besonders im Alltag bewährt.

AUSSTATTUNG, BAUWEISE UND TECHNIK

Die Wohnräume verfügen über einen abgeschliffenen Parkettboden mit klassischer Staboptik. Das modernisierte Badezimmer ist mit Badewanne samt Duschabtrennung, Waschtisch und Stauraummöbeln ausgestattet; auch das separate WC wurde erneuert. Die vorhandene Küche ist schlicht und zweckmäßig gestaltet und bietet eine solide Basis für den täglichen Gebrauch.

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme**. Das Wohngebäude wurde um die Jahrtausendwende errichtet und 2001 erstmals bezogen. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt ordentlich und teilweise modernisiert, ohne den Anspruch einer vollständigen Neusanierung. An einem Fensteranschluss sind Verfärbungen sichtbar; deren Ursache und ein allfälliger Handlungsbedarf sind fachlich abzuklären.

Energiekennzahlen: Heizwärmebedarf (HWB) 47,4 kWh/m²a, Klasse B; Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) 0,98, Klasse B.

GROSSZÜGIGE LOGGIA UND PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Die **11,71 m² große, überdachte Loggia** ist für eine Wohnung dieser Größe ein ausgesprochen wertvoller zusätzlicher Aufenthaltsbereich. Ob Frühstück im Freien, eine gemütliche Sitzecke oder ein paar Pflanzen: Die Außenfläche lässt sich vielseitig nutzen. Sie

erstreckt sich entlang beider Wohnräume und bietet Blickbeziehungen in die begrünte, von benachbarten Wohngebäuden geprägte Umgebung.

Ein separates Kellerabteil mit rund 2,58 m² schafft weitere Abstellmöglichkeiten. Der zur Wohnung gehörende **Tiefgaragenplatz** sorgt für komfortables Parken unabhängig von der Stellplatzsituation im Straßenraum.

EIN ZUHAUSE FÜR UNTERSCHIEDLICHE LEBENSENTWÜRFE

Die Aufteilung eignet sich besonders für Singles und Paare, die einen vollwertigen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer und eine überdurchschnittlich großzügige Außenfläche schätzen. Auch für Käufer, die eine überschaubare Eigentumswohnung als langfristige Anlage suchen, ist die Kombination aus zwei Zimmern, Loggia und Tiefgarage interessant.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – WIEN-SIEBENHIRTEN

Siebenhirten verbindet den Alltag im südlichen Wien mit einer guten Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz. Die **U6-Stationen Perfektastraße und Siebenhirten** befinden sich im weiteren Wohnumfeld und bieten eine direkte Verbindung unter anderem zum Bahnhof Meidling und zum Westbahnhof. Ergänzend erschließen die Buslinien 61A und 64A den Stadtteil und seine Nachbarschaft.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, weitere Einkaufsangebote, Dienstleistungen sowie Bildungs- und Versorgungseinrichtungen stehen in Siebenhirten und den angrenzenden Bezirksteilen zur Verfügung. Für größere Einkäufe und ein breites Freizeit- und Gastronomieangebot ist auch das südliche Wiener Umland mit seinen Einkaufsstandorten gut angebunden.

Die Wohnanlage liegt in einem gewachsenen, städtisch geprägten Umfeld aus Wohnbebauung und Gewerbestandorten. Damit spricht die Lage vor allem Menschen an, denen eine **praktische Verkehrsanbindung und ein unkomplizierter Alltag** wichtiger sind als eine abgeschiedene Grünruhelage. Die Loggia schafft dazu einen eigenen, geschützten Platz im Freien.

Unser Resümee

Eine durchdachte Zwei-Zimmer-Wohnung mit ungewöhnlich großzügiger Loggia, gepflegten Wohnbereichen und einem eigenen Tiefgaragenplatz. Wer eine gut nutzbare Eigentumswohnung im Süden Wiens sucht und Wert auf Freiraum sowie U-Bahn-Anbindung legt, findet hier ein stimmiges Gesamtpaket mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap