Kompakt investieren - Kompakt mit Konzept | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26600

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,10 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.644,52 €
Betriebskosten:	60,80 €
USt.:	6,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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








ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS

EINZIMMERWOHNUNG · 5. ETAGE



ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.

RAUMÜBERSICHT

- Wohnen / Essen / Küche
- Abgetrennter Schlafbereich
- Badezimmer mit WC

PLANBASIS

Neu gezeichnet auf Basis des bereitgestellten Originalgrundrisses. Möblierung und Oberflächen dienen der Veranschaulichung.

Der Schlafbereich ist Teil des Wohnraums und kein eigenes Zimmer.

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung. Schematisch – nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

Durchdacht wohnen – kompakte Eigentumswohnung in zentraler Stadtlage

Gute Wohnqualität beginnt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Diese gepflegte Eigentumswohnung in Wien-Favoriten zeigt, wie sich auf ca. **32,8 m² Wohnfläche** unterschiedliche Wohnbereiche sinnvoll miteinander verbinden lassen. Eine eingerichtete Küche und eine geschickt abgetrennte Schlafnische geben dem kompakten Zuhause eine klare Struktur.

Die Wohnung liegt in der **5. Etage mit Lift** eines 2017 errichteten Neubaus. Die zentrale Lage mit Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln im Umfeld ergänzt den praktischen Grundriss um kurze Wege im Alltag.

Die Wohnung ist aktuell vermietet; das Mietverhältnis ist bis einschließlich 30.09.2027 befristet. Der Verkauf erfolgt im vermieteten Zustand. Eine sofortige Verfügbarkeit zur Eigennutzung besteht daher nicht.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 32,8 m²
- **Raumkonzept:** Einzimmerwohnung mit räumlich abgetrennter Schlafnische
- **Etage:** 5. Etage mit Lift
- **Baujahr / letzte Sanierung:** 2017 / 2021
- **Zustand:** gepflegt
- **Küche:** vorhandene Einbauküche
- **Badezimmer:** Dusche und WC
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung

- **Nebenfläche:** Kellerabteil mit ca. 3 m²
- **Lage:** zentral in Favoriten, mit guter Nahversorgung und öffentlicher Anbindung
- **Vermietungsstatus:** vermietet bis einschließlich 30.09.2027, nicht sofort zur Eigennutzung verfügbar

EIN GRUNDRISS, DER DIE FLÄCHE SINNVOLL NUTZT

Die Stärke dieser Wohnung liegt in der Gliederung ihres Wohnraums: Kochen, Essen, Wohnen und Schlafen erhalten jeweils ihren eigenen Bereich, ohne dafür mehrere abgeschlossene Zimmer zu benötigen. Die Küchenzeile ist platzsparend eingebunden, während die verbleibende Fläche für einen Essplatz und einen gemütlichen Wohnbereich genutzt werden kann.

Besonders gelungen ist die **durch eine Trennwand abgeschirmte Schlafnische**. Sie nimmt das Bett aus dem unmittelbaren Blickfeld des Wohnbereichs und sorgt für eine angenehmere Trennung von Tages- und Ruhezone. Der Schlafbereich bleibt dabei offen mit dem Wohnraum verbunden und ist **kein eigenes, abgeschlossenes Schlafzimmer**.

So entsteht auf überschaubarer Fläche ein Zuhause mit klaren Nutzungsbereichen. Die kompakte Organisation lässt sich gut möblieren und spricht besonders Menschen an, die allein wohnen und eine praktisch aufgeteilte Stadtwohnung schätzen.

AUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT

Parkett verleiht dem Wohnbereich eine warme Grundlage, während im Badezimmer Fliesen für eine pflegeleichte Oberfläche sorgen. Die vorhandene Einbauküche ist in das Raumkonzept integriert. Das Badezimmer bietet eine Dusche und ein WC.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über einen Personenaufzug. Mehrfach verglaste Fenster, innenliegender Sonnenschutz und die Gas-Zentralheizung ergänzen die Ausstattung.

STAURAUM AUSSERHALB DER WOHNUNG

Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Platz für saisonale Gegenstände und Dinge, die nicht täglich gebraucht werden. Gerade bei einer kompakten Wohnung ist dieser

ergänzende Stauraum ein praktischer Vorteil.

ENERGIEKENNZAHLEN

- **HWB:** 38,3 kWh/m²a – Klasse B

- **fGEE:** 0,78 – Klasse A

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap