Eigener Schlafplatz. Eigener Balkon. – Eigentum im 4. Liftstock | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26599

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,70 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	16,46 €
Betriebskosten:	66,26 €
USt.:	6,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.








ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS

TOP 18

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- Wohnen / Schlafen
- Kochen
- Bad / WC
- Balkon

PLANBASIS

Übermittelte Planvorlage
„Grundriss Top18.png"
Top 18

Möblierung und Materialien:
illustrative Darstellung

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.

Schematisch –
nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

Durchdacht bis in die Nische – kompaktes Eigentum mit Balkon

Wie gut sich eine kompakte Wohnung anfühlt, entscheidet ihr Grundriss. Diese gepflegte Eigentumswohnung in Wien-Favoriten nutzt ihre ca. 32,7 m² geschickt: Ein offener Wohnbereich, eine seitlich angeordnete Küche und eine abgetrennte Schlafnische schaffen klar gegliederte Bereiche für den Alltag.

Der eigene Südostbalkon ergänzt den Innenraum um einen Platz im Freien. Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock eines 2017 errichteten Neubaus** und verbindet eine überschaubare Größe mit praktischer Wohnqualität.

Die Wohnung ist aktuell bis einschließlich 30.09.2027 vermietet und daher nicht sofort zur Eigennutzung verfügbar.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 32,7 m²
- **Grundriss:** 1 Zimmer mit offener Küche und abgetrennter Schlafnische mit eigenem Fenster
- **Freifläche:** ca. 3,53 m² großer Südostbalkon zum Innenhof
- **Etage:** 4. Liftstock
- **Baujahr / Zustand:** 2017 / gepflegt
- **Ausstattung:** Einbauküche, Parkett, Duschbad mit WC, mehrfachverglaste Fenster und innenliegender Sonnenschutz
- **Heizung:** gasbetriebene Zentralheizung
- **Kellerabteil:** ca. 1,26 m²

- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Vermietung:** befristet bis 30.09.2027
- **Monatliche Nettomiete:** 543,43 € exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten

EIN GRUNDRISS, DER DIE FLÄCHE NUTZT

Die Aufteilung schafft auf kleiner Fläche Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Küche liegt seitlich in einer Nische und lässt den zentralen Bereich für Wohnen und Essen frei. So können ein Essplatz und eine gemütliche Sitzecke ihren eigenen Bereich erhalten, ohne dass das Bett den Wohnraum bestimmt.

Besonders gelungen ist die **durch eine Trennwand abgeschirmte Schlafnische mit eigenem Fenster**. Sie gibt dem Schlafplatz eine eigene Position im Grundriss und sorgt für eine optische Trennung vom übrigen Raum. Der Zugang bleibt offen; es handelt sich um eine Einzimmerwohnung mit abgetrenntem Schlafbereich, nicht um ein abgeschlossenes Schlafzimmer.

Die klare Zuordnung von Kochen, Wohnen und Schlafen macht die kompakte Fläche vielseitig nutzbar. Der direkte Balkonzugang ergänzt diese durchdachte Aufteilung um eine weitere Aufenthaltsmöglichkeit.

EIN EIGENER PLATZ IM FREIEN

Ein Frühstück draußen, eine kurze Pause oder ein ruhiger Ausklang des Tages: Der **ca. 3,53 m² große Südostbalkon** bietet Platz für einen kleinen Tisch mit Sitzgelegenheiten. Gerade bei einer kompakten Wohnung schafft diese Freifläche einen spürbaren zusätzlichen Wohnnutzen.

Der Balkon ist zum Innenhof orientiert; die Aussicht wird durch die umliegende Bebauung geprägt. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt die Stauraummöglichkeiten außerhalb der Wohnung.

AUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT

Parkett verleiht dem Wohnbereich eine warme Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich in die Küchennische ein, während das geflieste Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Mehrfachverglaste Fenster und innenliegender Sonnenschutz ergänzen den Wohnkomfort.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über einen Personenaufzug. Die Beheizung erfolgt über eine gasbetriebene Zentralheizung.

BEREITS VERMIETETES EIGENTUM

Die Wohnung wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft. Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Käuferinnen und Käufer, die eine bereits vermietete Wohnung mit überschaubarer Fläche und eigener Freifläche suchen. Eine sofortige Eigennutzung ist aufgrund der bestehenden Vermietung ausgeschlossen.

ENERGIEKENNZAHLEN

HWB: 38,3 kWh/(m²a), Klasse B

fGEE: 0,78, Klasse A

Energieausweis gültig bis: 25.06.2027

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in Wien-Favoriten. Eine Bäckerei in rund 100 m und ein Supermarkt in rund 125 m Entfernung erleichtern die täglichen Einkäufe. Post, Bank und Geldautomat ergänzen das Angebot im näheren Umfeld.

Für öffentliche Wege stehen mehrere Verkehrsmittel zur Verfügung: Eine Bushaltestelle befindet sich rund 125 m, eine Straßenbahnhaltestelle rund 150 m entfernt. Eine U-Bahn-Station liegt in etwa 700 m Entfernung und erweitert die Anbindung innerhalb Wiens.

Eine Arztpraxis in rund 200 m und eine Apotheke in rund 275 m Entfernung ergänzen die medizinische Versorgung. Auch Kindergarten und Schule befinden sich in der näheren Umgebung. Sämtliche Entfernungen verstehen sich als ungefähre Luftlinienangaben, nicht als Gehstrecken.

UNSER RESÜMEE

Kompakt in der Größe, durchdacht in der Aufteilung: Die abgetrennte Schlafnische und der eigene Balkon machen diese bereits vermietete Wohnung zu einem stimmigen Angebot für Käuferinnen und Käufer, die Wert auf eine gute Flächennutzung legen.

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