Raumwunder mit Balkon – Viel Wohngefühl auf kompakter Fläche | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26597

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,70 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	220.000,00 €
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 2



LEGENDE

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

PLANBASIS

Übermittelte Planvorlage
„Grundriss Top2.png“
Top 2

Möblierung und Materialien:
illustrative Darstellung

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.

Schematisch –
nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

Durchdacht wohnen – mit eigener Schlafnische und Balkon ins Freie

Wie viel Wohnqualität in einem kompakten Grundriss stecken kann, zeigt diese Eigentumswohnung in Wien-Favoriten. Auf ca. **32,8 m² Wohnfläche** verbinden sich ein offener Wohnbereich, eine geschickt angeordnete Küche und eine separate Schlafnische zu einem durchdachten Zuhause. Der eigene Balkon ergänzt die Innenräume um einen Platz im Freien.

Die Stärke dieser Wohnung liegt in der **effizienten Raumausnutzung und der klaren Trennung der Wohnfunktionen**. Wohnen, Kochen und Schlafen erhalten jeweils ihren eigenen Bereich. Die Wohnung liegt im zweiten Liftstock eines 2017 errichteten Neubaus, wurde zuletzt 2021 saniert und ist sofort beziehbar.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 32,8 m² mit durchdachter Raumausnutzung
- **Grundriss:** 1 Zimmer mit offener Küche und separater, offen zugänglicher Schlafnische
- **Freifläche:** ca. 3,3 m² großer Balkon, südöstlich und zum Innenhof ausgerichtet
- **Etage:** 2. Liftstock
- **Baujahr / letzte Sanierung:** 2017 / 2021
- **Ausstattung:** Einbauküche, Parkett, Duschbad mit WC
- **Heizung:** gasbetriebene Zentralheizung
- **Zusätzlicher Stauraum:** ca. 3 m² großes Kellerabteil
- **Eigentumsform / Verfügbarkeit:** Wohnungseigentum / sofort beziehbar

DER GRUNDRISS – KOMPAKT UND KLAR GEGLIEDERT

Die Raumaufteilung nutzt die vorhandene Fläche gezielt: Der Wohnbereich öffnet sich zum Balkon, während die Küche seitlich in einer Nische angeordnet ist. So fügt sich der Kochbereich in das Wohnkonzept ein und lässt den übrigen Raum für das tägliche Wohnen frei.

Besonders gelungen ist die **durch eine Trennwand abgesetzte Schlafnische mit eigenem Fenster**. Sie gibt dem Bett einen festen Platz außerhalb des unmittelbaren Wohnbereichs und schafft eine optische Trennung zwischen Aufenthalt und Rückzug. Dadurch lässt sich der Wohnbereich unabhängig vom Schlafplatz gestalten – ein spürbarer Vorteil auf dieser Wohnungsgröße.

Die Schlafnische bleibt offen zugänglich und ist kein separat abgeschlossenes Zimmer. Gerade diese Verbindung aus Offenheit und Gliederung macht den Grundriss aus: **ein Einzimmerkonzept mit eigenständigen Bereichen für Wohnen, Kochen und Schlafen.**

DER BALKON – EIN EIGENER PLATZ IM FREIEN

Die ca. **3,3 m² große Freifläche** ist direkt vom Wohnbereich erreichbar und erweitert den Alltag nach draußen. Ein kleiner Tisch, ein Sitzplatz und etwas Grün können hier einen persönlichen Lieblingsplatz schaffen – für den ersten Kaffee oder eine Pause an der frischen Luft.

Der Balkon ist südöstlich zum Innenhof ausgerichtet. Die umliegende Bebauung prägt den Ausblick. Gerade bei einer kompakten Stadtwohnung bietet diese eigene Außenfläche einen zusätzlichen Bereich, der das Wohnen im Inneren sinnvoll ergänzt.

AUSSTATTUNG, BAUWEISE UND HEIZUNG

Die Einbauküche kombiniert weiße Fronten mit einer Arbeitsfläche in Holzoptik. Ober- und Unterschränke bieten Platz für Küchenutensilien; Kochfeld, Backofen und Spüle sind vorhanden. Parkett verleiht dem Wohnbereich eine warme Note.

Das geflieste Badezimmer ist mit **Dusche, Waschbecken und WC** ausgestattet. Mehrfachverglaste Fenster und innenliegender Sonnenschutz ergänzen die Ausstattung. Beheizt wird die Wohnung über eine gasbetriebene Zentralheizung.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude verfügt über einen Personenaufzug. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung und entlastet damit die Wohnfläche.

ENERGIEKENNZAHLEN

HWB: 38,3 kWh/(m²a), Klasse B

fGEE: 0,78, Klasse A

Gültigkeit des Energieausweises: bis 25.06.2027

HINWEIS ZUR VERMITTLUNG

Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im **10. Wiener Gemeindebezirk**. Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld zur Verfügung: Eine Bäckerei liegt rund 100 m, ein Supermarkt rund 125 m entfernt. Post, Bank und Geldautomat ergänzen die Nahversorgung.

Die öffentliche Anbindung umfasst **Bus, Straßenbahn und U-Bahn**. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in etwa 125 m beziehungsweise 150 m Entfernung, eine U-Bahn-Station liegt rund 700 m entfernt. Damit stehen mehrere Möglichkeiten für Wege innerhalb Wiens zur Verfügung.

Eine Arztpraxis in rund 200 m und eine Apotheke in rund 275 m Entfernung ergänzen die Infrastruktur. Auch Kindergarten und Schule befinden sich im näheren Umfeld. Sämtliche Entfernungen sind ungefähre Luftlinienangaben und keine Gehstrecken.

UNSER RESÜMEE

Durchdachter Grundriss, separate Schlafnische und eigener Balkon: Diese Wohnung nutzt ihre kompakte Fläche geschickt und bietet klar gegliederte Wohnbereiche samt Platz im Freien. Eine stimmige Wahl für alle, die überschaubar wohnen und ihre Räume bewusst nutzen möchten.

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