KEIN ZIMMER ZUR STRASSE! SONNIGE 4 ZIMMER, LOGGIA & GARAGE NAHE U4 UND SCHÖNBRUNN! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26619

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,60 m²
Nutzfläche:	89,48 m²
Gesamtfläche:	89,48 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,55 m²
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	186,12 €
USt.:	22,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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





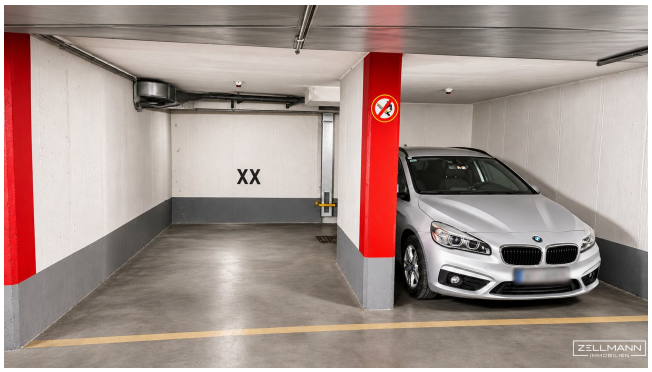










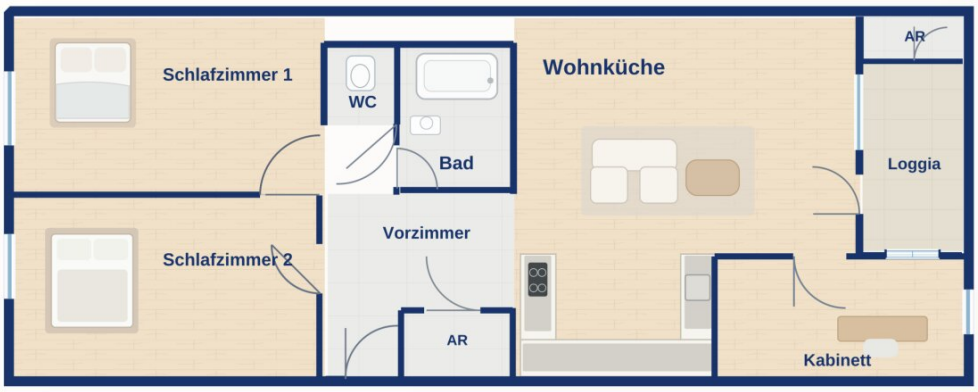

XX

TOP 6

WOHNUNGSEIGENTUM

1. OBERGESCHOSS

Vier Zimmer und Loggia



RAUMAUFTEILUNG

- Wohnküche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Kabinett
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Abstellraum Loggia
- Loggia

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung. Schematische Darstellung - nicht maßstabsgetreu. Planbasis: übermittelter Grundriss Top 6.

Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung.

Objektbeschreibung

Sonnenlicht, Grünblick und absolute Ruhe – großzügiges Wohnen nahe Schönbrunn

Eine großzügige, sonnendurchflutete Wohnküche, vier ausgezeichnet aufgeteilte Zimmer und eine herrliche Loggia mit Blick ins Grüne – diese modern gestaltete und ausgesprochen gepflegte Eigentumswohnung vereint eine wunderbare Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer zentralen Wiener Stadtlage.

Besonders bemerkenswert ist die **absolute Ruhelage: Kein einziges Zimmer ist zur Straße ausgerichtet!** Sämtliche Wohnräume orientieren sich zum begrünten Innenhof beziehungsweise zu einem ruhigen Fußweg. Damit bietet die Wohnung eine ausgesprochen angenehme Kombination aus städtischem Leben und privater Rückzugsmöglichkeit.

Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn, der beliebte Schlosspark Schönbrunn, eine moderne Ausstattung und der eigene Tiefgaragenstellplatz ergänzen dieses attraktive Wohnangebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Absolute Ruhelage:** Sämtliche Wohnräume straßenabgewandt!
- **4 Zimmer:** Großzügiger Wohnbereich, zwei große Schlafzimmer und ein Kabinett
- **Wohnfläche:** Ca. 84,60 m² zuzüglich ca. 4,88 m² Loggia
- **Sonniger Wohn- und Essbereich:** Großzügig, offen und lichtdurchflutet
- **Moderne Einbauküche:** Weiße Fronten, großzügige Arbeitsflächen und integrierte Elektrogeräte
- **Optimale Raumaufteilung:** Zwei große, zentral begehbare Schlafzimmer
- **Zusätzliches Kabinett:** Mit charmanten Eckfenstern und Grünblick

- **Loggia:** Geschützt und zum begrünten Innenhof ausgerichtet

- **Ausstattung:** Parkettböden, Klimaanlage, Fernwärme und moderne Sanitärbereiche

- **Elektroinstallation:** Stromleitungen und Sicherungskasten innerhalb der Wohnung erneuert

- **Zusätzlicher Komfort:** Eigener Tiefgaragenstellplatz um € 25.000,- zusätzlich zum angegebenen Kaufpreis der Wohnung, Kellerabteil, Fahrradraum und Personenaufzug

- **Ausgezeichnete Lage:** U4, Meidlinger Hauptstraße und Schlosspark Schönbrunn in gut erreichbarer Nähe

GROSSZÜGIG, SONNIG UND WUNDERSCHÖN OFFEN – DER WOHNBEREICH

Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos der **außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche**. Helle Parkettböden, angenehm proportionierte Raumflächen und große Fenster schaffen eine freundliche, moderne Wohnatmosphäre.

Besonders schön ist der natürliche Lichteinfall. Die großzügigen Fensterflächen und die direkte Verbindung zur Loggia lassen viel Tageslicht in den Raum. Bei Sonnenschein entsteht ein wunderbares Spiel aus Licht und Wärme, das dem Wohnbereich eine besondere Ausstrahlung verleiht.

Der offene Grundriss bietet ausgezeichnete Einrichtungsmöglichkeiten. Ein großer Esstisch für Familie und Freunde findet hier ebenso seinen Platz wie eine großzügige Sofalandschaft und individuelle Wohnmöbel.

Ein Wohnbereich, der nicht nur viel Platz bietet, sondern sich auch tatsächlich großzügig anfühlt.

MODERNE KÜCHE – DURCHDACHT BIS INS DETAIL

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit einer zeitgemäßen, eleganten Gestaltung.

Weiße Küchenfronten bilden einen ansprechenden Kontrast zu den dunkelgrauen

Arbeitsflächen und der darauf abgestimmten Küchenrückwand. Die großzügige Anordnung bietet viel Arbeitsfläche, zahlreiche Schränke und komfortablen Stauraum.

Integrierte Elektrogeräte, ein modernes Kochfeld, ein hoch eingebauter Backofen und eine markante Dunstabzugshaube ergänzen die funktionale Ausstattung.

Die offenen Übergänge zwischen Küche, Essbereich und Wohnzimmer schaffen ein zeitgemäßes Wohnkonzept, in dem Kochen, Wohnen und gemeinsames Leben ganz selbstverständlich ineinander übergehen.

VIER ZIMMER – EIN GRUNDRISS MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Eine besondere Stärke dieser Wohnung ist ihre durchdachte Raumaufteilung. Bereits das geräumige Vorzimmer mit modernen, großformatigen Bodenfliesen vermittelt einen großzügigen Eindruck und bietet ausreichend Platz für Garderobe und zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Zwei große, zentral begehbare Schlafzimmer bieten ausgezeichnete Stellmöglichkeiten für Doppelbetten, Kleiderschränke und individuelle Einrichtungsideen. Beide Räume überzeugen mit angenehmen Proportionen, hellen Parkettböden und einer ruhigen Ausrichtung.

Ein zusätzliches Kabinett ergänzt das Raumangebot. Besonders charmant sind hier die beiden über Eck angeordneten Fenster, die den Raum mit Tageslicht versorgen und einen schönen Blick in den begrünten Innenhof ermöglichen.

Ob als Homeoffice, Kinderzimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort – dieses zusätzliche Zimmer eröffnet viele Möglichkeiten.

Die Kombination aus zwei großzügigen Schlafzimmern, einem flexibel nutzbaren Kabinett und einem weitläufigen gemeinsamen Wohnbereich eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

GEPFLEGTES BADEZIMMER UND PRAKTISCHE NEBENRÄUME

Das gepflegte Badezimmer präsentiert sich in einer zeitlosen Gestaltung mit hellen, großformatigen Wandfliesen und modernen Sanitäreinrichtungen.

Eine Badewanne mit Duschmöglichkeit und Glasabtrennung bietet Komfort im täglichen Gebrauch. Der breite Waschtisch mit großzügigem Unterschrank und darüber angeordnetem Spiegelschrank sorgt für reichlich Stauraum.

Das WC ist separat angeordnet und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken.

Praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher Abstellbereich

auf der Loggia ergänzen die funktionale Ausstattung.

DIE LOGGIA – SONNENLICHT UND GRÜNBLICK MITTEN IN WIEN

Die zum begrünten Innenhof ausgerichtete Loggia gehört zweifellos zu den schönsten Plätzen dieser Wohnung.

Durch ihre geschützte Ausführung bietet sie einen angenehmen privaten Freiraum mit Blick auf Bäume, Sträucher und die weitläufigen Grünbereiche der Wohnhausanlage.

Besonders reizvoll ist die natürliche Atmosphäre des Innenhofs. Das abwechslungsreiche Grün sorgt zu jeder Jahreszeit für einen schönen Ausblick – vom frischen Blattgrün im Frühling bis zu den warmen Farben des Herbstes.

Ein wunderbarer Platz für eine kleine Auszeit, einen Kaffee oder einfach nur, um die Ruhe zu genießen.

GEPFLEGTE AUSSTATTUNG UND MODERNISIERTE WOHNUNGSTECHNIK

Die Wohnung überzeugt mit einem sehr gepflegten Gesamteindruck und einer angenehm modernen, aufeinander abgestimmten Gestaltung.

Helle Parkettböden in den Wohnräumen, elegante Fliesen im Vorzimmer und in den Sanitärbereichen sowie dezente Wandgestaltungen schaffen eine zeitlose Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Besonders hervorzuheben ist die **nach Eigentümerangaben vollständig erneuerte Elektroinstallation innerhalb der Wohnung, einschließlich der Stromleitungen und des Sicherungskastens**.

Eine Klimaanlage im Wohnbereich bietet zusätzlichen Komfort während der warmen Sommermonate. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

Auch die vorhandenen Fenster präsentieren sich in einem guten Erhaltungszustand.

GEPFLEGTES WOHNHAUS MIT GRÜNEN INNENBEREICHEN UND EIGENER GARAGE

Die Ende der 1980er-Jahre errichtete Wohnhausanlage präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Nach Eigentümerangaben wurden um das Jahr 2018 **umfassende Sanierungsarbeiten** in der Wohnung durchgeführt. Die großzügig angelegten Innenhöfe mit Bäumen, Sträuchern und gepflegten Grünflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein gemeinschaftlicher

Spielbereich ergänzt das Angebot.

Ein Personenaufzug ermöglicht den komfortablen Zugang zur Wohnung im ersten Obergeschoss. Ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum bieten zusätzliche praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders komfortabel ist der eigene Tiefgaragenstellplatz. Dieser wird um **€ 25.000,- zusätzlich zum angegebenen Kaufpreis der Wohnung** angeboten. Damit besteht die Möglichkeit, das eigene Fahrzeug bequem und wettergeschützt innerhalb der Wohnhausanlage abzustellen.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – SCHÖNBRUNN, U-BAHN UND ALLES FÜR DEN ALLTAG

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichnet angebundenen Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Hier verbinden sich eine umfangreiche städtische Infrastruktur und kurze Wege mit einer angenehm ruhigen Wohnsituation.

Die U-Bahn-Station Meidling Hauptstraße der Linie U4 befindet sich in gut erreichbarer Nähe. Sie ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Schönbrunn, Hietzing und Wiener Innenstadt. Auch die U6-Station Niederhofstraße und mehrere Busverbindungen erweitern das öffentliche Verkehrsangebot.

Die nahe gelegene Meidlinger Hauptstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Geschäfte, Cafés und Dienstleistungsbetriebe. Auch der beliebte Meidlinger Markt mit seinen vielfältigen kulinarischen Angeboten und seiner lebendigen Atmosphäre ist gut erreichbar.

Kindergärten, Schulen, Apotheken, medizinische Einrichtungen und zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld.

Ein besonderes Plus ist die **Nähe zum Schlosspark Schönbrunn**. Die weitläufige historische Parklandschaft lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Gerade die Verbindung aus sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit, umfangreicher Nahversorgung und einer konsequent straßenabgewandten Wohnung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse.

UNSER RESÜMEE

Sonne im Wohnzimmer, Grünblick von der Loggia und kein einziges Zimmer zur Straße! Diese ausgesprochen gepflegte Vierzimmerwohnung überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, moderner offener Küche, zwei großen Schlafzimmern und

einem vielseitig nutzbaren Kabinett. Die durchdachte Raumaufteilung, die erneuerte Wohnungselektrik, ein eigener Tiefgaragenstellplatz und die Nähe zur U-Bahn und zu Schönbrunn ergeben ein außergewöhnlich stimmiges Gesamtangebot. Eine attraktive Gelegenheit für Menschen, die großzügigen Wohnkomfort, absolute Ruhe und eine zentrale Wiener Stadtlage miteinander verbinden 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

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap