WOHNGLÜCK MIT FREILUFTBONUS! 3 ZIMMER, LOGGIA & BALKON – MODERN, GEPFLEGT & DURCHDACHT! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26624

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,39 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	183,80 €
USt.:	18,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

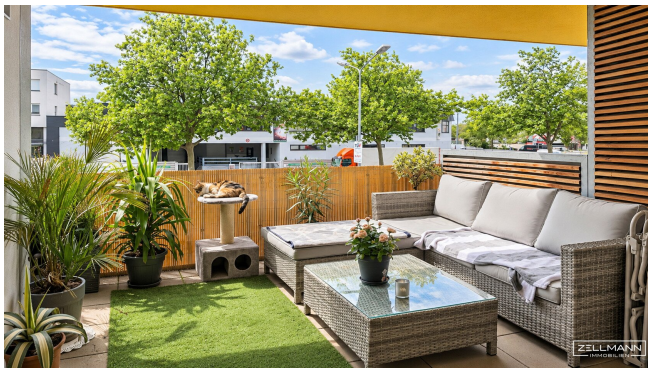


Christian Zellmann

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


ZELLMANN
IMMOBILIEN





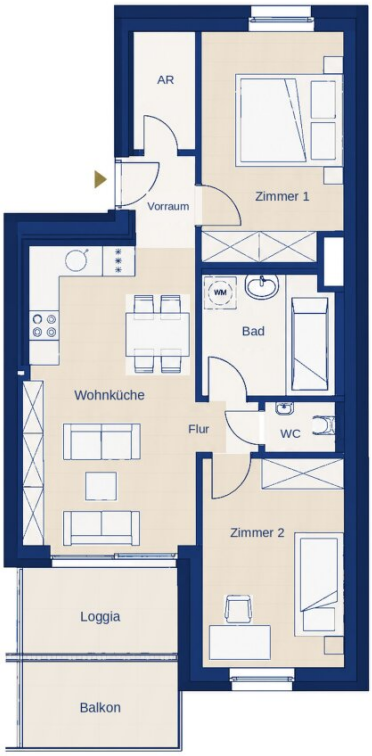

HOME





TOP 71A/3

3-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss



RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Flur
- Loggia
- Balkon

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung – nicht maßstabsgetreu.
Planbasis: übermittelter Grundriss, Top 71A/3.
Möblierung als Einrichtungsvorschlag.

ZELLMANN IMMOBILIEN | Alles aus einer Hand. VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT. ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

3 ZIMMER. ZWEI FREIFLÄCHEN. EIN GUTES GEFÜHL – WOHNEN MIT STIL IN LIESING!

Manchmal braucht es gar nicht viel Platz, sondern einfach den richtigen Grundriss. Diese ausgesprochen gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint ein modernes Wohnkonzept, eine geschmackvolle Ausstattung und gleich zwei private Freiflächen zu einem rundum gelungenen Zuhause.

Auf rund **53,84 m² Wohnfläche** erwarten Sie eine einladende Wohnküche, zwei separat begehbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie durchdachte Staumöglichkeiten. Die rund **11,67 m² großen Außenflächen** mit überdachter Loggia und anschließendem Balkon schaffen zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen.

Eine Wohnung, die mit ihrem gepflegten Gesamtzustand, dem harmonischen Zusammenspiel heller Oberflächen und warmer Parkettböden sowie ihrer besonders alltagstauglichen Raumaufteilung überzeugt.

QUICK READ – DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 53,84 m²
- **Zimmer:** 3 – davon zwei separat begehbare Schlaf- bzw. Arbeitszimmer
- **Loggia:** ca. 7,60 m², überdacht
- **Balkon:** ca. 4,07 m²
- **Außenflächen gesamt:** ca. 11,67 m²
- **Wohnküche:** offener, freundlicher Lebensmittelpunkt
- **Küche:** moderne Einbauküche mit Elektrogeräten

- **Badezimmer:** großzügige Glasdusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat mit Handwaschbecken
- **Abstellraum:** praktische Staufläche direkt in der Wohnung
- **Bodenbeläge:** Parkett und Fliesen
- **Baujahr:** 2017
- **Energiekennzahlen:** HWB 40,5 kWh/m²a | fGEE 0,90

EIN WOHNKONZEPT, DAS EINFACH FUNKTIONIERT

Diese Wohnung beweist eindrucksvoll, wie angenehm und großzügig sich eine kompakte Wohnfläche anfühlen kann, wenn jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt wird.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck. Von hier aus erschließen sich der praktische Abstellraum, eines der beiden Zimmer sowie die offen gestaltete Wohnküche. Ein weiterer kleiner Flur führt zum zweiten Zimmer und zu den Sanitärräumen.

Das Besondere: **Alle drei Wohnräume sind unabhängig voneinander begehbar.** Diese klare Trennung schafft Privatsphäre und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, harmonisch abgestimmten Erscheinungsbild. Helle Wandflächen, moderne Möbel und die warmen Holzoberflächen verleihen den Räumen eine freundliche und wohnliche Atmosphäre.

WOHNEN, KOCHEN, GENIESSEN – ALLES AN EINEM ORT

Das Herzstück der Wohnung ist die rund 18,69 m² große Wohnküche. Hier verbindet sich die Freude am Kochen mit einem gemütlichen Wohnbereich zu einem kommunikativen Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit zeitlosen weißen Fronten, Arbeitsflächen und einer Rückwand in warmer Holzoptik sowie integrierten Elektrogeräten. Dank der geschickt angeordneten Küchenmöbel stehen ausreichend Arbeitsflächen und Staumöglichkeiten zur Verfügung.

Der anschließende Wohnbereich bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und eine individuelle Esslösung. Die großzügige Verglasung zum Außenbereich sorgt für angenehmen Tageslichteinfall und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Loggia.

Besonders reizvoll ist die offene Gestaltung, die dem Raum trotz seiner kompakten Dimensionen ein angenehmes Gefühl von Weite vermittelt.

LOGGIA & BALKON – ZWEIMAL MEHR FREIRAUM

Ein ganz besonderer Vorzug dieser Immobilie sind die beiden miteinander verbundenen Außenbereiche. Mit insgesamt rund **11,67 m²** bieten sie einen echten Mehrwert für die Wohnqualität.

Die rund 7,60 m² große, überdachte Loggia eignet sich hervorragend für eine gemütliche Outdoor-Lounge. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee genießen, den Feierabend entspannt ausklingen lassen oder sich einfach eine kleine Auszeit vom Alltag gönnen.

Die Überdachung schafft dabei ein angenehmes Maß an Schutz und ermöglicht eine vielseitige Nutzung während der wärmeren Jahreszeiten.

Der anschließende Balkon mit rund 4,07 m² erweitert das Freiflächenangebot zusätzlich. Ob als Platz für Pflanzen, Kräuter oder eine weitere kleine Sitzgelegenheit – hier lassen sich individuelle Vorstellungen unkompliziert verwirklichen.

ZWEI ZIMMER – VIELE MÖGLICHKEITEN

Die beiden separat begehbaren Zimmer bieten mit rund 11,31 m² und 10,82 m² eine angenehme Größe und zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung.

Das erste Zimmer eignet sich hervorragend als klassisches Schlafzimmer. Bett, Stauraummöbel und persönliche Einrichtungselemente lassen sich hier gut miteinander kombinieren.

Das zweite Zimmer bietet dieselbe Vielseitigkeit und kann ganz nach den persönlichen Bedürfnissen als Kinderzimmer, Gästezimmer, weiteres Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Beide Räume verfügen über schöne Parkettböden und Fenster, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Gerade die Möglichkeit, ein vollwertiges zusätzliches Zimmer unabhängig vom Wohnbereich nutzen zu können, macht diese Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen interessant.

BAD, WC & STAURAUM – DURCHDACHTER KOMFORT IM ALLTAG

Auch die Nebenräume zeigen, dass bei der Planung auf eine praktische und komfortable Nutzung geachtet wurde.

Das rund 5,60 m² große Badezimmer überzeugt durch seine freundliche Gestaltung und eine moderne Ausstattung. Die großzügige, verglaste Dusche bildet gemeinsam mit dem Waschtisch und den vorhandenen Badmöbeln einen ansprechenden und funktionalen Sanitärbereich.

Besonders praktisch ist der direkt im Badezimmer vorgesehene Waschmaschinenanschluss. Zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten erleichtern die Organisation des täglichen Lebens.

Das separate WC ist mit einem eigenen Handwaschbecken ausgestattet und stellt einen weiteren angenehmen Komfortfaktor dar.

Ein rund 2,65 m² großer Abstellraum ergänzt das Raumangebot und bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte und persönliche Gegenstände.

GEPFLEGTE AUSSTATTUNG & ZEITGEMÄSSE BAUWEISE

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 2017 errichtet und bietet ein modernes Wohnumfeld mit einer funktionalen Gebäudestruktur.

Die Wohnung präsentiert sich mit zeitlosen Materialien und einer gepflegten Ausstattung. Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, helle Fliesen in den Sanitärbereichen sowie die geschmackvolle Einbauküche schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die zentrale Wärmeversorgung der Wohnhausanlage ergänzt das technische Ausstattungskonzept.

Auch energetisch kann die Liegenschaft überzeugen. Laut dem Energieausweis aus dem Jahr 2024 betragen die Kennzahlen **HWB 40,5 kWh/m²a und fGEE 0,90**.

Insgesamt ergibt sich ein stimmiges Wohnkonzept für Menschen, die eine gepflegte Immobilie mit einer zeitgemäßen Ausstattung suchen.

DIE LAGE – URBANER ALLTAG IM SÜDEN WIENS

Die Wohnung befindet sich in Inzersdorf, einem gewachsenen Teil des 23. Wiener

Gemeindebezirks. Der Standort verbindet städtische Infrastruktur mit den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten des südlichen Wiens.

Im näheren und weiteren Umfeld finden sich unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Damit stehen zahlreiche Angebote für die täglichen Besorgungen zur Verfügung.

Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote ergänzen die Infrastruktur des Bezirks.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht die Erreichbarkeit weiterer Stadtteile. Für den Individualverkehr bietet der Süden Wiens zudem Verbindungen zum übergeordneten Straßennetz und in das südliche Wiener Umland.

Ein weiterer Vorzug ist das abwechslungsreiche Freizeitangebot von Liesing und Umgebung. Grünflächen, Spazierwege und Erholungsgebiete bieten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.

Die Lage eignet sich somit besonders für Menschen, die Wert auf eine alltagstaugliche Infrastruktur und ein vielseitiges Wohnumfeld legen.

UNSER RESÜMEE

Drei Zimmer, eine moderne Wohnküche und gleich zwei private Freiflächen – diese Wohnung bietet ein Wohnkonzept, das im Alltag wirklich überzeugt.

Besonders hervorzuheben sind die gelungene Raumaufteilung, die zwei separat begehbaren Zimmer, der gepflegte Gesamtzustand und die großzügige Kombination aus überdachter Loggia und anschließendem Balkon.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles mit erhöhtem Platzbedarf, Paare sowie kleine Familien und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, ein separates Arbeitszimmer einzurichten.

Wer eine überschaubare, gut organisierte Eigentumswohnung mit modernem Wohnkomfort und einem besonderen Plus an Freiraum sucht, findet hier ein ausgesprochen interessantes Angebot.

Ein Zuhause mit Charakter, Funktionalität und Lebensqualität – wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen!

```

**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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap