51 m² clever genutzt: 2 Zimmer + Schrankraum, Lift & Küche mit Fenster nahe Schönbrunn | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26635

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	113,08 €
USt.:	15,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

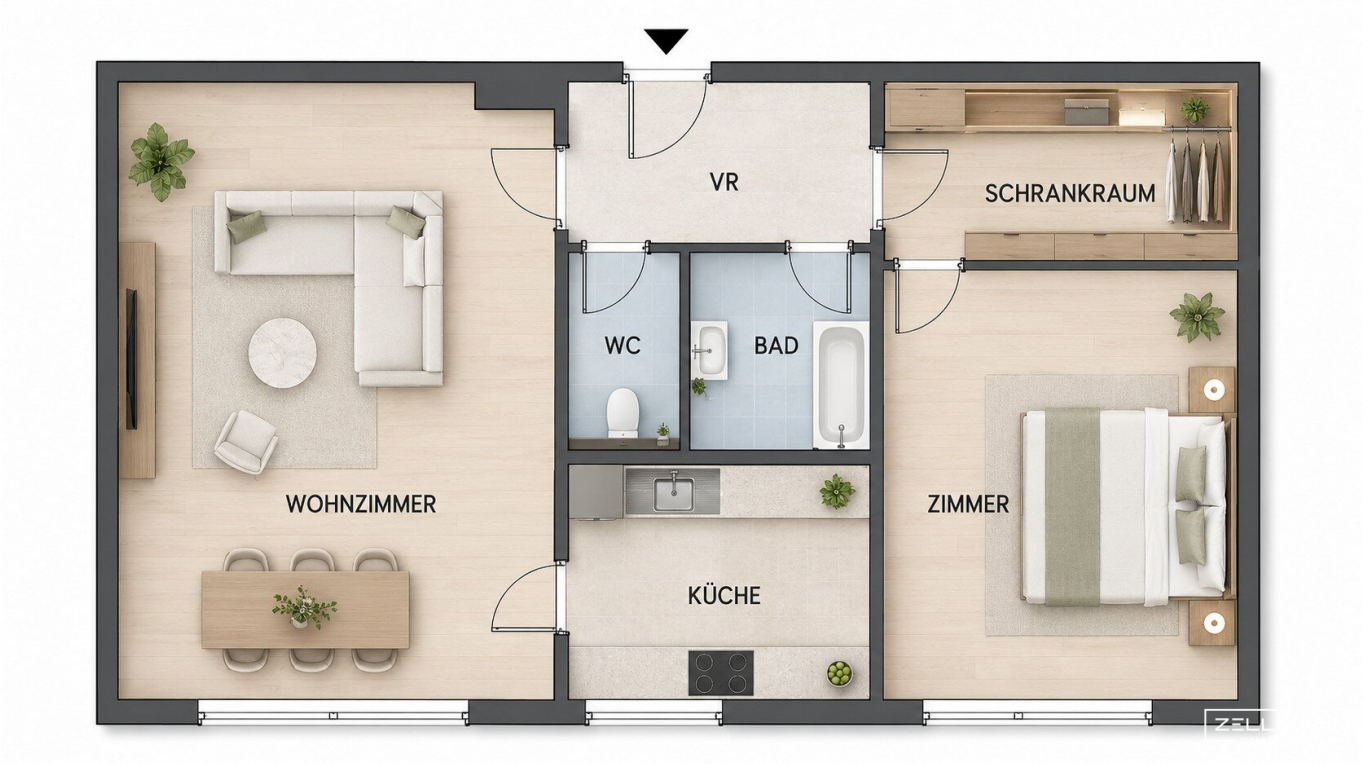
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00


VR
SCHRANKRAUM
WC
BAD
WOHNZIMMER
ZIMMER
KÜCHE





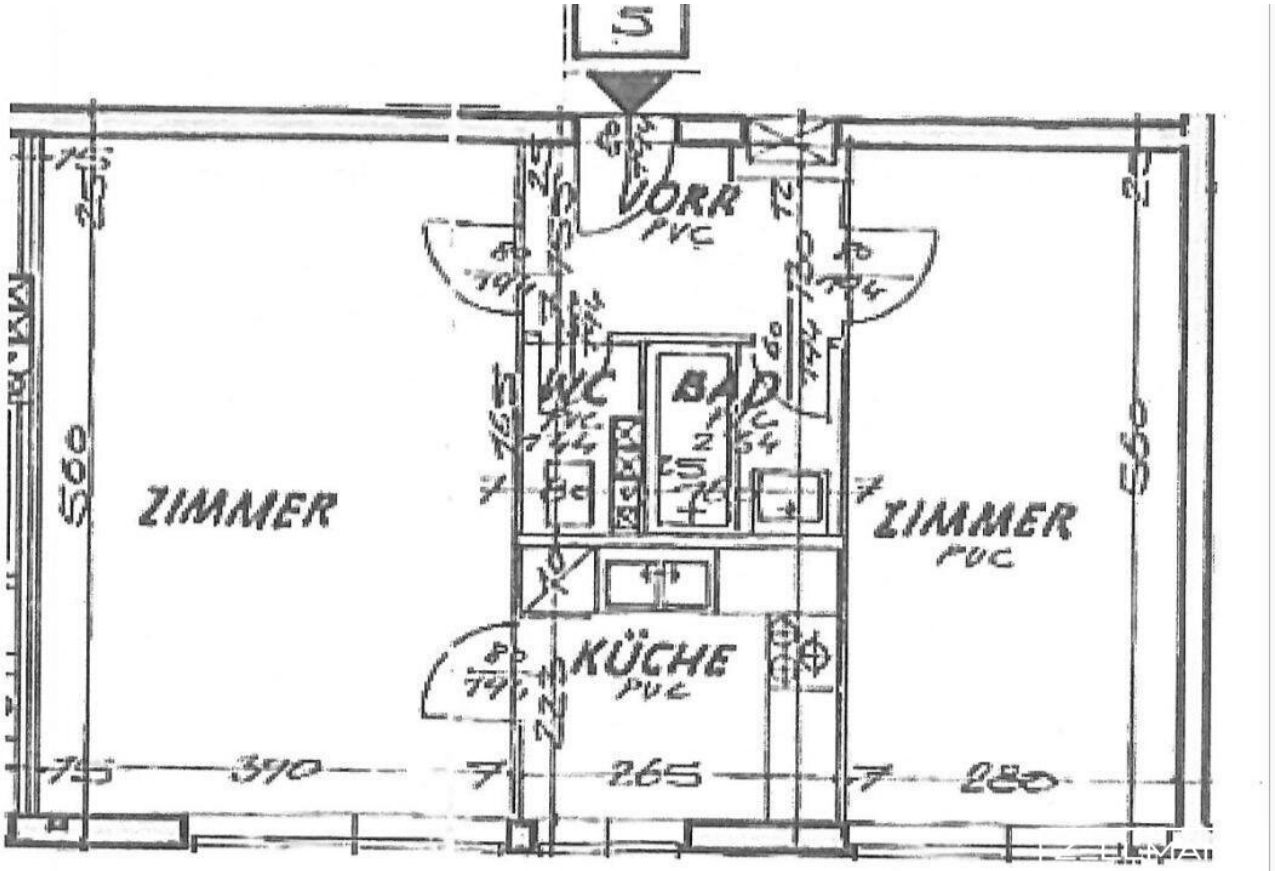







ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


S
VORR
PVC
WC
BAD
ZIMMER
ZIMMER
PVC
KÜCHE
PVC
560
560
75
370
265
280

Objektbeschreibung

Kompakt gedacht, überraschend großzügig – urbanes Wohnen mit Schrankraum nahe Schönbrunn

Manchmal sind es nicht die Quadratmeter allein, sondern ein guter Grundriss, der über die Wohnqualität entscheidet. Diese rund 51,4 m² große 2-Zimmer-Wohnung nutzt ihre Fläche ausgesprochen sinnvoll und bietet dabei Details, die man in dieser Größenordnung nicht selbstverständlich findet.

Ein großzügiger Wohnraum, ein separates Schlafzimmer mit eigenem begehbarem Schrankraum, eine Küche mit Fenster, Badezimmer mit Dusche sowie ein getrenntes WC schaffen ein erstaunlich vollständiges Raumangebot. Der vorhandene Lift und die bereits durchgeführten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergänzen das Gesamtbild.

2026 wurden die Wandflächen sowie Teile der Böden innerhalb der Wohnung überarbeitet. Dadurch präsentiert sich die Wohnung frisch, gepflegt und bereit für eine individuelle Einrichtung.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

Wohnfläche: ca. 51,4 m²

Zimmer: 2 Zimmer plus eigener Schrankraum

Wohnbereich: großzügig und gut möblierbar

Küche: separat, mit Fenster und Einbauküche

Badezimmer: mit Dusche

WC: separat

Lift: vorhanden

Stauraum: begehbarer Schrankraum und Kellerabteil

Sicherheit: Sicherheitseingangstüre

Wohnen mit einer überraschend guten Raumaufteilung

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass der Grundriss dieser Wohnung ausgesprochen

effizient organisiert ist. Der Vorraum bildet den zentralen Verteiler und ermöglicht kurze Wege in sämtliche Bereiche der Wohnung.

Das **Wohnzimmer** ist angenehm großzügig dimensioniert und bietet genügend Platz, um Wohnen und Essen sinnvoll miteinander zu verbinden. Die breite Fensterfront bringt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für ein offenes Raumgefühl.

Der Wohnbereich lässt sich dabei ganz unterschiedlich interpretieren – vom klassischen Wohnzimmer mit Essplatz bis hin zur Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Gerade diese Flexibilität macht den Raum im Alltag besonders angenehm.

Schlafen mit eigenem Schrankraum

Das separate Schlafzimmer verfügt über einen besonderen Mehrwert: Direkt angeschlossen befindet sich ein **eigener begehbarer Schrankraum**.

Regale, Kleiderstangen und Stauraumlösungen ermöglichen eine klare Trennung zwischen Schlafen und Aufbewahren. Dadurch kann das Schlafzimmer selbst angenehm reduziert und ruhig eingerichtet werden – ein Komfort, den Wohnungen dieser Größe nur selten bieten.

Separate Küche mit Fenster

Auch die Küche folgt einem klassischen und im Alltag sehr praktischen Konzept: Sie ist als eigener Raum ausgeführt und verfügt über ein Fenster.

Die vorhandene Einbauküche mit schwarzen Hochglanzfronten und hellen Arbeitsflächen bietet umfangreichen Stauraum und eine funktionale Arbeitsfläche. Die räumliche Trennung zum Wohnzimmer sorgt dafür, dass Kochen und Wohnen klar voneinander getrennt bleiben.

Bad und Nebenräume

Das Badezimmer ist mit einer Eckdusche, Waschtisch samt Unterschrank sowie Spiegelschrank ausgestattet. Das WC befindet sich angenehm getrennt vom Badezimmer.

Neben dem großzügigen Schrankraum steht zusätzlich ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil zur Verfügung. Auch eine Gemeinschaftswaschküche und ein Trockenraum befinden sich im Haus.

Das Wohnhaus – wesentliche Arbeiten bereits durchgeführt

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1960er-Jahre errichtet. Über die Jahre wurden laut den vorliegenden Unterlagen zahlreiche Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen gesetzt.

1990 – Erneuerung der Fenster

2003 – Wärmeschutzfassade

2005 – Erneuerung des Aufzuges

2007 – Erneuerung der Steigleitungen

2008 – Malerarbeiten im Stiegenhaus und Rostschutzanstrich am Blechdach

2014 – Erneuerung der Stromleitungen und des Sicherungskastens

2026 – Überarbeitung von Wandflächen und Böden innerhalb der Wohnung

Der vorhandene Personenlift sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird die Ausstattung des Hauses durch eine moderne Gegensprechanlage.

Für wen passt diese Wohnung?

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles und Paare, die eine kompakte Stadtwohnung suchen, dabei aber weder auf ein separates Schlafzimmer noch auf ausreichend Stauraum verzichten möchten. Auch für Anleger ist die klar gegliederte 2-Zimmer-Konzeption grundsätzlich interessant.

Der eigene Schrankraum und die separate Küche unterscheiden das Raumangebot angenehm von vielen klassischen Kleinwohnungen mit offener Wohnküche und wenig Stauraum.

Hinweis zum Energieausweis

Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden entsprechend den vorliegenden Unterlagen im Inserat ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten gemäß den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Lage und Infrastruktur – urban wohnen mit Schönbrunn in Reichweite

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage verbindet eine sehr gute städtische Infrastruktur mit der Nähe zu einem der bekanntesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, medizinische Versorgung sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Meidlinger Hauptstraße mit ihrem breiten Einkaufs- und Gastronomieangebot ist gut erreichbar.

Für den öffentlichen Verkehr stehen Busverbindungen in unmittelbarer Umgebung zur

Verfügung. U-Bahn und Bahnhof Wien Meidling sind ebenfalls rasch erreichbar und ermöglichen eine gute Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in andere Stadtteile.

Einen besonderen Freizeitwert bietet die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und seinen weitläufigen Grün- und Erholungsflächen. Spaziergänge, Laufrunden und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten lassen sich damit hervorragend mit dem urbanen Alltag verbinden.

Unser Resümee

Eine kompakte Wohnung mit einem **außergewöhnlich vollständigen Raumprogramm**: zwei getrennte Wohnräume, eigener Schrankraum, separate Küche mit Fenster, Badezimmer mit Dusche, getrenntes WC und Lift.

Gerade der gut nutzbare Grundriss und der großzügige Stauraum machen den Unterschied. Die 2026 überarbeiteten Wand- und Bodenflächen sorgen für einen frischen Auftritt, während wesentliche Arbeiten am Wohnhaus bereits in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden.

Eine ehrliche, gut organisierte Stadtwohnung für Menschen, die ihre Fläche lieber sinnvoll nutzen als bloß Quadratmeter sammeln.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap