äusserst helle Familienwohnung im generalsanierten Haus | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26670

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,39 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 103,00
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	230,76 €
Heizkosten:	66,89 €
USt.:	34,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann














ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

Untere Wohnebene

3. Obergeschoss · Fünf-Zimmer-Maisonette · Erlaaer Straße 19

01

TOP 9



WOHNFLÄCHE DIESER EBENE

69,12 m²

laut Nutzwertgutachten

Gesamte Maisonette: ca. 105 m²

Das Raumangebot

Wohnen	**17,06 m²**
Zimmer	**12,74 m²**
Küche	**7,58 m²**
Essen	**13,06 m²**
Diele	**9,61 m²**
Vorraum	**6,75 m²**
WC	**1,22 m²**
Abstellraum	**1,10 m²**

Zusätzlicher Freiraum

Wintergarten	**6,03 m²**
Balkon	**4,78 m²**

Separat von der Wohnfläche ausgewiesen.

POTENZIAL FÜR DIE FAMILIE

Platz für ein zweites Duschbad auf dieser Ebene. Anordnung und Anschlüsse sind vor einer Umsetzung fachlich zu prüfen.

Erlaaer Straße 19 · 1230 Wien-Atzgersdorf

Grafisch aufbereitet nach Bestandsplänen · Nicht maßstäblich · Flächen ca. · Möblierung beispielhaft

Obere Wohnebene

Dachgeschoss · Rückzugsräume, Bad und Dachterrasse · Erlaaer Straße 19

02

TOP 9



WOHNFLÄCHE DIESER EBENE

36,24 m²

laut Nutzwertgutachten

Gesamte Maisonette: ca. 105 m²

Das Raumangebot

- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC im Badezimmer
- Flur mit interner Stiege

Zusätzlicher Freiraum

Dachterrasse	**7,01 m²**
Loggia	**1,60 m²**

Separat von der Wohnfläche ausgewiesen.

ZWEI EBENEN. EIN ZUHAUSE.

Die interne Stiege verbindet die Rückzugsräume mit der unteren Wohnebene.

– – – – – Dachschrägen gemäß Planvorlage

Raumbezeichnungen zeigen den Bestand; die Möblierung veranschaulicht eine mögliche Nutzung.

Objektbeschreibung

Sonnige Aussichten für die ganze Familie – vier Schlafzimmer und viel Freiraum im generalsanierten Haus

Auch im Winter sonnendurchflutet und ausgesprochen freundlich: Diese Maisonette bietet auf rund **112 m² Wohnfläche ein helles Wohnzimmer mit Wohnküche und vier weitere Schlafzimmer.** Der separate Wintergarten ergänzt das Raumangebot als idealer Homeoffice-Bereich.

Das Haus wird **gerade umfassend generalsaniert** (neue Fassade, neuer Wintergarten, neuer Laubengang, neue Fenster mit 3-fach Verglasung, uvm). **Die Fertigstellung ist mit Jahresende geplant.** Die Kosten dafür sind bereits abgedeckt – **für den Käufer entstehen aus dieser Haussanierung keine weiteren Zahlungen.**

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 111,39 m² auf zwei Ebenen
- **generalsaniertes Haus:** sämtliche Kosten dafür sind bereits abgedeckt - Fertigstellung bis Ende 2026
- **neue Fenster:** äusserst hochwertige VELUX- und Internorm-Fenster (3-fach Verglasung)
- **Raumangebot:** Wohnzimmer mit Wohnküche + vier Schlafzimmer
- **Extra:** neu errichteter, hochwertiger und separater Wintergarten als "Homeoffice"
- **Klimaanlage:** für ein angenehm temperiertes Raumklima – auch an heißen Sommertagen.
- **Sonne:** auch im Winter extrem helle und freundliche Wohnung
- **viel Stauraum:** hochwertige Tischlereinbauten verbinden durchdachte

Aufbewahrungsmöglichkeiten mit stilvoller Gestaltung.

- **Freiräume:** Balkon, Terrasse, Loggia und großen Gemeinschaftsgarten

- **Übergabe:** geldlastenfrei

EIN GRUNDRISS, DER MIT DER FAMILIE MITWÄCHST

Untere Wohnebene: Das helle Wohnzimmer mit Wohnküche und Essbereich bildet den gemeinsamen Mittelpunkt. Von hier geht es **direkt auf den Balkon.** Zwei getrennt begehbare und äusserst geräumige Schlafzimmer ohne Dachschrägen, ein separates WC und der Abstellraum ergänzen diese Ebene. Ebenso gelangen Sie von hier aus direkt in den **hochwertigen Wintergarten!**

Obere Wohnebene: Die interne Stiege führt zu zwei weiteren - ebenso geräumigen und freundlichen - Schlafzimmern und dem Badezimmer mit Badewanne und WC. Die **schöne Terrasse mit Grünblick im Obergeschoss bietet** zusätzlichen privaten Freiraum.

Zweites Badezimmer im Untergeschoss: Ein zusätzlicher Duschbereich im derzeitigen Abstellraum neben dem WC wäre sehr einfach herstellbar.

Stauraum: Zusätzlicher Abstellbereich durch den Tischler-Stiegenverbau, Dachschrägenschrank und Einlagerungsraum.

Der Lift erschließt die untere Wohnebene im 3. Obergeschoss. Ein Tiefgaragenplatz im Haus kann um € 96,- brutto monatlich angemietet werden.

UMFASSEND SANIERT – VON DER FASSADE BIS ZUR DACHTERRASSE

Die laufende - ***bereits von den Verkäufern mitfinanzierte*** - Haussanierung erfasst die gesamte Gebäudehülle und wesentliche Allgemeinbereiche. **Die Fertigstellung ist bis Ende 2026 vorgesehen.** Danach verbindet das Haus deutlich verbesserten und modernen Wärmeschutz mit einer frisch gestalteten Außenansicht und neuen Fenstern in den Laubengängen.

- **Fassade:** neuer Vollwärmeschutz mit 20 cm Mineralwolle, überarbeitete Fensteranschlüsse, Sockelbereiche und Putzflächen

- **Dämmung:** verstärkte Kellerdeckendämmung und Dämmung der Decke über dem

offenen Durchgang

- **Dachterrassen:** neuer gedämmter Aufbau, Abdichtungen, Beläge und Entwässerung

- **Balkone und Loggien:** erneuerte Bodenaufbauten, Abdichtungen, Anschlüsse und Entwässerungen

- **Wintergarten und Allgemeinbereiche:** neue Wintergartenkonstruktion sowie Arbeiten an Laubengangverglasung, Eingängen, Tiefgarage und Lift

Gerade für die Eckwohnung im Dachgeschoss reduzieren gut gedämmte Außenbauteile die Wärmeverluste und verbessern den Wohnkomfort.

HOCHWERTIGE FENSTER UND EIN WINTERGARTEN MIT MEHR MÖGLICHKEITEN

Fünf erneuerte **VELUX-Dachflächenfenster und solarbetriebenen Außenrollläden** unterstützen Wärme- und Sonnenschutz. 2026 wurden ebenso neue **Internorm-KF510-Fenster** mit **Dreifachverglasung** eingebaut. Der Wintergarten erhält eine neue thermisch getrennte Aluminiumkonstruktion und eine hochwertige **Dreifach-Sonnenschutzverglasung.**

So entsteht ein zusätzlicher heller Rückzugsbereich – ideal als Homeoffice, ohne eines der Schlafzimmer zu beanspruchen. Die beauftragte Aufwertung des Wintergartens ist auf ganzjährige Nutzung ausgerichtet; eine passende Temperierung, Lüftung und Beschattung sind dafür maßgeblich.

Eine Daikin-Multisplit-Klimaanlage mit drei Innengeräten ergänzt den Wohnkomfort.

DRAUSSEN SEIN – IM GARTEN UND AN DER LIESING

Der **Gemeinschaftsgarten** ergänzt die privaten Freiflächen um Platz zum Spielen und Entspannen. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume erleichtern den Alltag. Am **Liesingbach** laden grüne Uferwege zum Spazierengehen, Laufen und Radfahren ein. Der nahe Stadtpark Atzgersdorf bietet Wiesen, Spielbereiche und Sportmöglichkeiten. Nahversorger, Schulen und Kindergärten in der Umgebung ergänzen die Lagequalität. Die **S-Bahn Wien Atzgersdorf** und die Buslinie 66A zur **U6 Alterlaa** verbinden das grüne Umfeld mit dem Stadtleben.

UNSER RESÜMEE

Viel Wintersonne, vier Schlafzimmer, Wintergarten und zusätzlicher Freiraum: ein Familienzuhause, das durch die umfassende Erneuerung des Hauses weiter gewinnt.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap