WOHNEN. PARKEN. DURCHSTARTEN. – 2 Zimmer mit Garagenplatz & U6-Nähe! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26669

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,11 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.836,53 €
Betriebskosten:	134,39 €
USt.:	13,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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
















0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Durchdacht wohnen – mit Garagenplatz und U6 in Gehweite

Ein eigener Rückzugsort, kurze Wege und ein fixer Platz für das Auto: Diese **Zweizimmerwohnung in Siebenhirten** verbindet eine gut nutzbare Raumaufteilung mit praktischen Vorteilen im Alltag.

Auf rund 51,69 m² entsteht ein überschaubares Zuhause für Singles oder Paare. Die Wohnung liegt im ersten Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage und bietet eine angenehme Trennung zwischen gemeinsamem Wohnbereich und persönlichem Rückzugsraum.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 51,69 m² mit 2 Zimmern
- **Geschoss:** 1. Stock mit Personenlift
- **Parken:** eigener Garagenplatz im Haus, ca. 15 m²
- **Stauraum:** Abstellraum und Kellerabteil mit ca. 3,11 m²
- **Badezimmer:** Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Wohnhaus:** Baujahr 1996, gepflegte Anlage
- **Heizung:** Fernwärme
- **Freiflächen:** keine eigenen Freiflächen
- **Anbindung:** U6 Siebenhirten in wenigen Gehminuten
- **Verfügbarkeit:** sofort

Zwei Zimmer mit klarer Aufteilung

Der **offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die vorhandene Einbauküche fügt sich in den Raum ein; Wohnbereich und Essplatz lassen sich nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Helle Oberflächen schaffen eine freundliche Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Das separate Schlafzimmer ist **vom Wohnbereich aus erreichbar** und bietet einen eigenen Rückzugsraum. Im Vorraum lässt sich die Garderobe unterbringen; der zusätzliche Abstellraum schafft Platz für Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs.

Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Waschbecken und WC. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Gepflegtes Wohnhaus und praktische Ausstattung

Die Wohnhausanlage präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Der Personenlift erleichtert den Weg in die Wohnung – etwa mit Einkäufen oder Gepäck. Ergänzend stehen gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**. Der Heizwärmebedarf beträgt 56,8 kWh/(m²·a), Energieklasse C.

Ein fixer Platz für das Auto – zusätzlicher Raum im Keller

Der **zur Wohnung gehörende Garagenplatz direkt im Haus** erspart die Parkplatzsuche und bietet einen wettergeschützten Stellplatz für das eigene Fahrzeug. Das ist besonders angenehm, wenn Sie öffentliche Verkehrsmittel und Auto je nach Anlass kombinieren möchten.

Das eigene Kellerabteil ergänzt den Stauraum innerhalb der Wohnung. Saisonale Gegenstände, Koffer oder Sportausrüstung finden hier Platz, ohne den Wohnbereich zu beanspruchen.

Lage und Infrastruktur – gut angebunden in Siebenhirten

Im südlichen Teil des 23. Wiener Gemeindebezirks profitieren Sie von einer alltagstauglichen Verbindung aus öffentlicher Anbindung und Nahversorgung. Die **U6-Station Siebenhirten** liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die U6 verbindet Sie direkt mit dem Bahnhof Meidling und dem Westbahnhof; über die U4 in Längenfeldgasse oder die U3 am Westbahnhof gelangen Sie weiter in Richtung Innenstadt.

Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergarten und Schule sind gut erreichbar. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erleichtert Fahrten in das südliche Wiener Umland.

Für Bewegung und Erholung im Freien bietet das **Erholungsgebiet Kellerberg in Siebenhirten** Rad- und Fußwege sowie naturnahe Wiesen. Damit steht auch für einen Spaziergang oder eine kleine Auszeit im Grünen ein attraktives Ziel im Stadtteil zur Verfügung.

Unser Resümee

Eine gut nutzbare Eigentumswohnung für Menschen, die **kompakt wohnen und flexibel unterwegs sein möchten**. Die klare Raumaufteilung, der eigene Garagenplatz und die U6 in Gehweite machen sie zu einem stimmigen Zuhause für den Ein- oder Zweipersonenhaushalt.

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 <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap