WIEN VON OBEN – 2 Zimmer, Südwestterrasse & Lift bis ins Dachgeschoss | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26675

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	149,66 €
USt.:	15,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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













GRUNDRISS

Dachgeschoss | Zwei Zimmer mit Terrasse

ZELLMANN IMMOBILIEN



RAUMÜBERSICHT

1. **Wohnen**
   Mit direktem Terrassenzugang
2. **Schlafen**
   Separat begehbares Zimmer
3. **Küche**
   Eigenständiger Raum mit Fenster
4. **Vorzimmer**
   Zentrale Erschließung
5. **Badezimmer**
   Badewanne und Waschbecken
6. **WC**
   Separater Sanitärraum
7. **Abstellraum**
   Zusätzlicher Stauraum
8. **Terrasse**
   Freifläche vor der Wohnung

Das Kellerabteil befindet sich außerhalb dieser Wohnebene und ist nicht dargestellt.

Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Einbauten symbolisch. Keine Ausführungsplanung.

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Favoriten – zwei Zimmer mit Südwestterrasse

Den Blick über die Dächer schweifen lassen und den Nachmittag auf der eigenen Terrasse genießen: Diese Dachgeschosswohnung verbindet städtisches Wohnen mit einem persönlichen Platz im Freien. Große Fensterflächen und warme Holztöne prägen das helle Erscheinungsbild.

Die 2023 renovierte Eigentumswohnung bietet auf **ca. 57,70 m² Wohnfläche** eine durchdachte Trennung von Wohnen, Schlafen und Kochen. Sie liegt im letzten Liftstock und ist sofort beziehbar.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 57,70 m²
- **Zimmer:** zwei, beide getrennt vom Vorzimmer begehbar
- **Terrasse:** ca. 10,11 m², südwestseitig, mit elektrischer Markise
- **Etage:** Dachgeschoss, letzter Liftstock
- **Küche:** separate Einbauküche mit Fenster
- **Sanitärräume:** Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- **Stauraum:** Abstellraum und Kellerabteil
- **Verfügbarkeit:** sofort beziehbar

Wohnen mit Licht und klarer Raumaufteilung

Das Wohnzimmer öffnet sich über die breite Fenster- und Türfront zur Terrasse. Der rechteckige Zuschnitt lässt sich gut in einen Wohnbereich und einen Essplatz gliedern. So entsteht ein Mittelpunkt für den Alltag, der durch den direkten Zugang ins Freie an Qualität gewinnt.

Das Schlafzimmer ist eigenständig vom Vorzimmer erreichbar und bleibt vom Wohnbereich getrennt. **Keines der beiden Zimmer muss als Durchgangsraum genutzt werden.** Die zentrale Erschließung, die separate Küche sowie die Trennung von Bad und WC machen den Grundriss übersichtlich und alltagstauglich. Im Abstellraum finden Haushaltsutensilien ihren eigenen Platz.

Separate Küche und erneuerte Sanitärräume

Die Küche ist als eigener Raum mit Fenster angelegt. Helle Fronten und dunkle Arbeitsflächen ergeben ein geradliniges Gesamtbild. Zur Ausstattung gehören Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Mikrowelle. Wer Koch- und Wohnbereich gerne voneinander trennt, findet hier eine passende Lösung.

Badezimmer und WC wurden im Zuge der Renovierung 2023 erneuert. Das Bad verfügt über eine **Badewanne mit Glasabtrennung**, einen Waschtisch, einen Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper. Das separate WC ergänzt die funktionale Aufteilung.

Gebäude und Ausstattung

Das Wohnhaus wurde 1967 errichtet und 2012 thermisch saniert. Der 2021 neu eingebaute Lift führt bis ins Dachgeschoss. Mehrfach verglaste Fenster und Rollläden ergänzen die Ausstattung der Wohnung; die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper.

Südwestterrasse mit Blick über die Stadt

Die **ca. 10,11 m² große Terrasse** verläuft entlang der Wohnungsfront und ist direkt vom Wohnzimmer zugänglich. Ihre Südwestausrichtung lädt dazu ein, sonnige Nachmittage und den Ausklang des Tages im Freien zu verbringen. Der Blick über die umliegenden Dächer unterstreicht die offene Lage im obersten Geschoss. Eine elektrische Markise bietet bei Bedarf Beschattung.

Ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzt den Stauraum innerhalb der Wohnung.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld in **Wien-Favoriten**. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung sind im Umfeld vorhanden. Rund um den Reumannplatz und entlang der Favoritenstraße ergänzen Geschäfte und Gastronomiebetriebe das Angebot für den täglichen Bedarf.

Die **U1 am Reumannplatz** verbindet den Bezirk direkt mit dem Hauptbahnhof und der Wiener Innenstadt. Straßenbahnverbindungen im näheren Umfeld erweitern die öffentliche Anbindung. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Für eine Pause im Grünen bietet sich der Alois-Greb-Park im weiteren Umfeld an.

Unser Resümee

Eine gut aufgeteilte Eigentumswohnung für Singles oder Paare, die eigenständig nutzbare Räume und eine eigene Freifläche schätzen. Die Südwestterrasse, die separate Küche und die Lage im letzten Liftstock geben diesem Zuhause seinen besonderen Charakter.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.500m

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

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

Sonstige

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap