# Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 86 m² – Ruhelage nahe Kongresspark!



**Objektnummer: 5829/1115**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 86,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 63,45 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,88 |
| **Kaufpreis:** | 359.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 195,00 € |
| **USt.:** | 39,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +43 6503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






















EG


EG

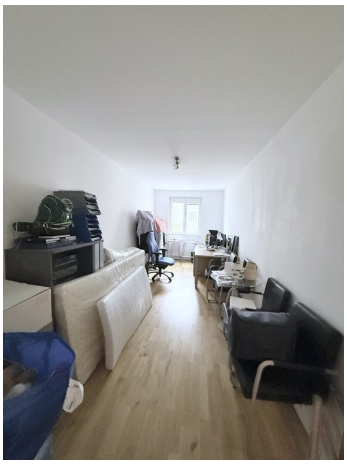


























# Objektbeschreibung

Zeillergasse 26, 1170 Wien | Kaufpreis: € 359.000,–

Objektbeschreibung

In einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Seitengasse des 17. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom beliebten Kongresspark entfernt, gelangt diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1976 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, freundliche Wohnräume und eine ausgesprochen attraktive Wohnlage.

Ein geräumiger Vorraum bildet den Eingangsbereich der Wohnung. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die separate Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet dadurch angenehmes Tageslicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde vor rund zwölf Jahren saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt zentral über das Haus mittels Fernwärme.

Besonders hervorzuheben sind die angenehme Helligkeit, die großzügige Raumaufteilung und die Verbindung zwischen ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Raumaufteilung

- Geräumiger Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster

- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum

Hinweis: Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet.

Lage – Ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität

Die Wohnung befindet sich in der Zeillergasse 26, einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Seitengasse im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals.

Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre Kombination aus städtischem Komfort, guter Verkehrsanbindung und einem außergewöhnlich vielfältigen Angebot an Grün- und Erholungsflächen.

Der Kongresspark ist in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch weitere beliebte Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung. Dazu zählen der Schafberg, der Pötzleinsdorfer Schlosspark, die Steinhofgründe sowie Neuwaldegg mit der Schwarzenbergallee und dem angrenzenden Wienerwald.

Ein besonderes Highlight für Natur- und Sportbegeisterte:

Ob Joggen, Radfahren, Schwimmen, Klettern oder ausgedehnte Spaziergänge – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für einen aktiven und abwechslungsreichen Alltag.

Mit dem Kongressbad, dem Schafbergbad, mehreren Kletterhallen, Sporteinrichtungen wie der Sporthalle fit&fun sowie den weitläufigen Grünflächen rund um den Wienerwald kommen sowohl Outdoor- als auch Indoor-Sportbegeisterte auf ihre Kosten.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Auch hinsichtlich der täglichen Versorgung lässt die Lage kaum Wünsche offen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter SPAR, BILLA, BILLA PLUS, INTERSPAR,

HOFER, BIPA und dm, befinden sich im näheren Umfeld.

Darüber hinaus stehen Bäckereien, Apotheken, eine Bio-Greißlerei, Trafiken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die gute Nahversorgung ermöglicht es, viele alltägliche Besorgungen bequem zu Fuß zu erledigen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung profitiert von einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In der näheren Umgebung stehen unter anderem folgende Verkehrsmittel zur Verfügung:

- Straßenbahnlinien 2, 10 und 43
- Schnellbahnlinie S45
- Buslinien 10A und 44B

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind je nach Linie und Haltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar.

Mit der Straßenbahnlinie 43 gelangt man in rund zehn Minuten zur U-Bahn-Linie U6.

Dadurch sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 86 m² – Ruhelage nahe Kongresspark!

Zeillergasse 26, 1170 Wien | Kaufpreis: € 359.000,–

Maklergebühr: 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt.

Objektbeschreibung

In einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Seitengasse des 17. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom beliebten Kongresspark entfernt, gelangt diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1976 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, freundliche Wohnräume und eine ausgesprochen attraktive Wohnlage.

Ein geräumiger Vorraum bildet den Eingangsbereich der Wohnung. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die separate Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet dadurch angenehmes Tageslicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde vor rund zwölf Jahren saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt zentral über das Haus mittels Fernwärme.

Besonders hervorzuheben sind die angenehme Helligkeit, die großzügige Raumaufteilung und die Verbindung zwischen ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Raumaufteilung

- Geräumiger Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum

Hinweis: Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet.

Lage – Ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität

Die Wohnung befindet sich in der Zeillergasse 26, einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Seitengasse im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals.

Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre Kombination aus städtischem Komfort, guter Verkehrsanbindung und einem außergewöhnlich vielfältigen Angebot an Grün- und Erholungsflächen.

Der Kongresspark ist in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch weitere beliebte Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung. Dazu zählen der Schafberg, der Pötzleinsdorfer Schlosspark, die Steinhofgründe sowie Neuwaldegg mit der Schwarzenbergallee und dem angrenzenden Wienerwald.

Ein besonderes Highlight für Natur- und Sportbegeisterte:

Ob Joggen, Radfahren, Schwimmen, Klettern oder ausgedehnte Spaziergänge – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für einen aktiven und abwechslungsreichen Alltag.

Mit dem Kongressbad, dem Schafbergbad, mehreren Kletterhallen, Sporteinrichtungen wie der Sporthalle fit&fun sowie den weitläufigen Grünflächen rund um den Wienerwald kommen sowohl Outdoor- als auch Indoor-Sportbegeisterte auf ihre Kosten.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Auch hinsichtlich der täglichen Versorgung lässt die Lage kaum Wünsche offen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter SPAR, BILLA, BILLA PLUS, INTERSPAR, HOFER, BIPA und dm, befinden sich im näheren Umfeld.

Darüber hinaus stehen Bäckereien, Apotheken, eine Bio-Greißlerei, Trafiken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die gute Nahversorgung ermöglicht es, viele alltägliche Besorgungen bequem zu Fuß zu erledigen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung profitiert von einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In der näheren Umgebung stehen unter anderem folgende Verkehrsmittel zur Verfügung:

- Straßenbahnlinien 2, 10 und 43
- Schnellbahnlinie S45
- Buslinien 10A und 44B

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind je nach Linie und Haltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar.

Mit der Straßenbahnlinie 43 gelangt man in rund zehn Minuten zur U-Bahn-Linie U6.

Dadurch sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

| Kostenposition | Betrag |
| --- | --- |
| Betriebskosten | â,¬ 195,23 |
| ReparaturrÃ¼cklage | â,¬ 110,94 |
| Verwaltungskosten | â,¬ 45,76 |
| Zwischensumme | â,¬ 351,93 |

| | |
|---|---|
| Umsatzsteuer | â,¬ 24,10 |
| Gesamt monatlich | â,¬ 376,03 |

Die Beträge entsprechen der aktuellen Vorschreibung. Allfällige zusätzlich verrechnete Heiz- und Energiekosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Kaufpreis

€ 359.000,–

Fazit

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnkomfort, praktischer Raumaufteilung und einer besonders lebenswerten Lage.

Die unmittelbare Nähe zum Kongresspark, die vielfältigen Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Nahversorgung machen diese Immobilie zu einem interessanten Zuhause für Paare, Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung!

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap