Licht. Raum. Lebensqualität. – Kompakt Wohnen | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26684

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	200,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	195.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.900,00 €
Betriebskosten:	150,01 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.








ZELLMANN
IMMOBILIEN

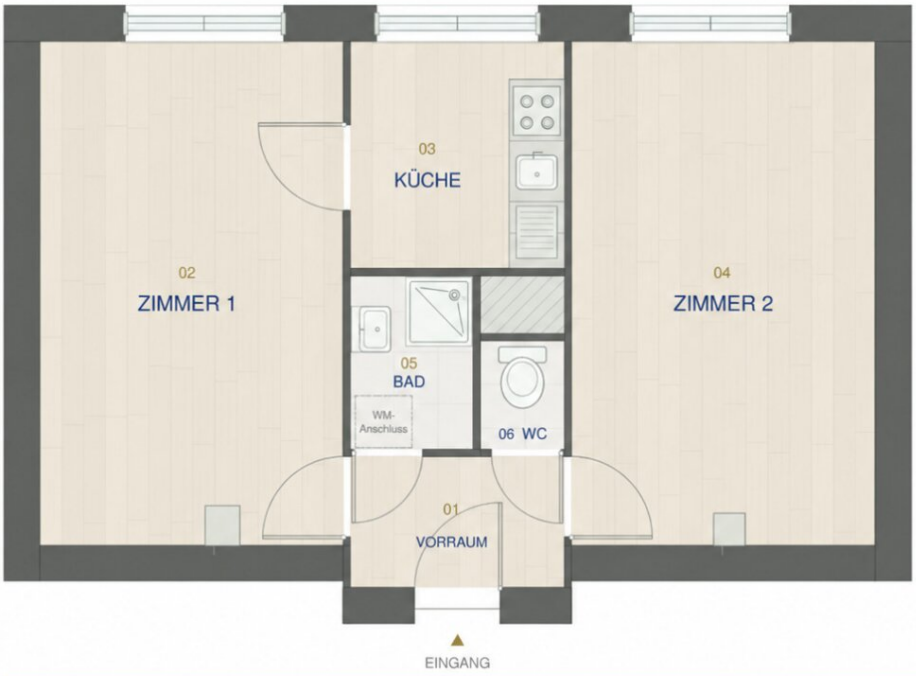

ZELLMANN

GRUNDRISS

WOHNUNG

ZELLMANN IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.



RAUMÜBERSICHT

01	Vorraum
02	Zimmer 1
03	Küche
04	Zimmer 2
05	Bad
06	WC

Installationsbereich

Küche über Zimmer 1 erreichbar.

Grafische Aufbereitung nach vorgelegtem Bestandsplan. Nicht maßstäblich.
Bodenfarben illustrativ; bauliche Details schematisch. Kein vermessenes Bestandsaufmaß.

Objektbeschreibung

Frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung in Wien-Liesing

Diese rund **45,84 m² große 2-Zimmer-Wohnung** verbindet eine kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung mit einem hellen, zeitgemäßen Wohnambiente. Zwei angenehm proportionierte Zimmer, eine separate Küche sowie ein modern gestaltetes Badezimmer und ein getrenntes WC schaffen eine durchdachte Wohnlösung mit hoher Alltagstauglichkeit.

Helle Wandflächen, warme Holzoberflächen und die gute natürliche Belichtung verleihen der Wohnung einen freundlichen und gepflegten Gesamteindruck. Die bereits vorgenommenen Modernisierungen sorgen für eine klare, zeitlose Gestaltung und bilden eine sehr gute Basis für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 45,84 m²
- **Zimmer:** 2
- **Raumprogramm:** Vorraum, zwei Zimmer, separate Küche, Bad und separates WC
- **Zustand:** modernisiert und gepflegt
- **Küche:** separate Einbauküche mit Tageslicht
- **Bad:** Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat
- **Freifläche:** gemeinschaftlich nutzbarer Garten für die Bewohner des Hauses
- **Nebenfläche:** der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil zur Nutzung und Verfügung

- **Lage:** Wien-Liesing, 23. Wiener Gemeindebezirk

Objektbeschreibung und Raumgefühl

Die Wohnung überzeugt durch eine überschaubare und gut strukturierte Raumaufteilung. Vom Vorraum aus werden die beiden Wohnräume sowie die Sanitärräume erschlossen. Die zwei Haupträume verfügen über angenehme Proportionen und bieten dadurch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die hellen Wandflächen und die warm wirkenden Bodenbeläge schaffen eine ruhige und wohnliche Atmosphäre. Beide Zimmer erhalten gutes Tageslicht und wirken freundlich sowie angenehm offen. Der modernisierte Zustand ermöglicht einen unkomplizierten Bezug und bietet zugleich genügend Spielraum für eine individuelle Einrichtung.

Grundriss und Raumstruktur

Die rund 45,84 m² verteilen sich auf zwei Zimmer, eine separate Küche, einen Vorraum, ein Badezimmer und ein separates WC. Die beiden Zimmer sind annähernd gleichwertig dimensioniert und dadurch vielseitig nutzbar.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und **über Zimmer 1 erreichbar**. Dadurch bleibt der Kochbereich räumlich vom übrigen Wohnbereich getrennt. Bad und WC sind separat angeordnet – ein praktischer Komfortvorteil, insbesondere bei einer Wohnung dieser Größe.

Küche, Bad und Ausstattung

Die separate Küche präsentiert sich funktional und freundlich. Helle Fronten werden mit Arbeitsflächen und Rückwand in warmer Holzoptik kombiniert. Die vorhandene Küchenausstattung umfasst unter anderem Kochfeld, Backofen sowie weitere integrierte Elektrogeräte. Durch das eigene Fenster erhält auch die Küche natürliches Tageslicht.

Das Badezimmer wurde zeitgemäß gestaltet und verfügt über eine **Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss**. Großformatige Fliesen in dezenten Naturtönen und der Boden in Holzoptik ergeben ein harmonisches Gesamtbild.

Das separate WC ist gestalterisch an das Badezimmer angepasst und mit einer modernen Unterputzspülung ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Heizkörper.

Gebäude und Modernisierung

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Wohngebäude aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Der Innenbereich wurde in wesentlichen Bereichen modernisiert. Besonders positiv wirken die erneuerten Sanitärräume, die hellen Wandoberflächen, die wohnlichen Bodenbeläge und die zeitgemäßen Innentüren.

Die Kombination aus klassischem Gebäudebestand und modernisiertem Wohnungsinneren schafft ein angenehmes Verhältnis zwischen gewachsener Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Garten und Nebenflächen

Die Wohnung verfügt über keine private Außenfläche. Den Bewohnern des Hauses steht jedoch eine **gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche** zur Verfügung. Diese bietet eine angenehme Ergänzung zum Wohnungsangebot und schafft die Möglichkeit, Zeit im Freien zu verbringen.

Ergänzend steht ein **der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil zur Nutzung und Verfügung**. Damit ist zusätzliche Abstellfläche außerhalb der Wohnung vorhanden.

Lage und Infrastruktur

Die Lage im **23. Wiener Gemeindebezirk** verbindet gewachsene Wohnqualität mit einer guten alltagspraktischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Das Umfeld bietet die für den südlichen Wiener Stadtbereich typische Verbindung aus städtischer Infrastruktur und angenehmem Wohncharakter. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im südwestlichen Wien sind gut erreichbar.

Für Eigennutzer und Anleger

Mit ihrer kompakten Größe und den zwei vollwertig nutzbaren Zimmern bietet die Wohnung unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl für den eigenen Wohnbedarf als auch als interessante Anlageimmobilie. Besonders die Kombination aus **2-Zimmer-Grundriss, modernisiertem Zustand, separater Küche und gemeinschaftlicher Gartennutzung** schafft eine solide Grundlage für eine langfristig attraktive Nutzung.

UNSER RESÜMEE

Eine freundlich modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, zeitgemäßen Sanitärräumen und einer gut nutzbaren Raumaufteilung. Besonders attraktiv ist die

Kombination aus zwei angenehm proportionierten Zimmern, gemeinschaftlicher Gartennutzung und zusätzlicher Abstellmöglichkeit im zugeordneten Kellerabteil.

Eine stimmige Wohnlösung für alle, die eine überschaubare Wohnfläche mit guter Nutzbarkeit und einem gepflegten, zeitgemäßen Wohnambiente verbinden möchten.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap