„Wohnen mit Stil: 3-Zimmer-Maisonette plus Tiefgarage“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 24085

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,07 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

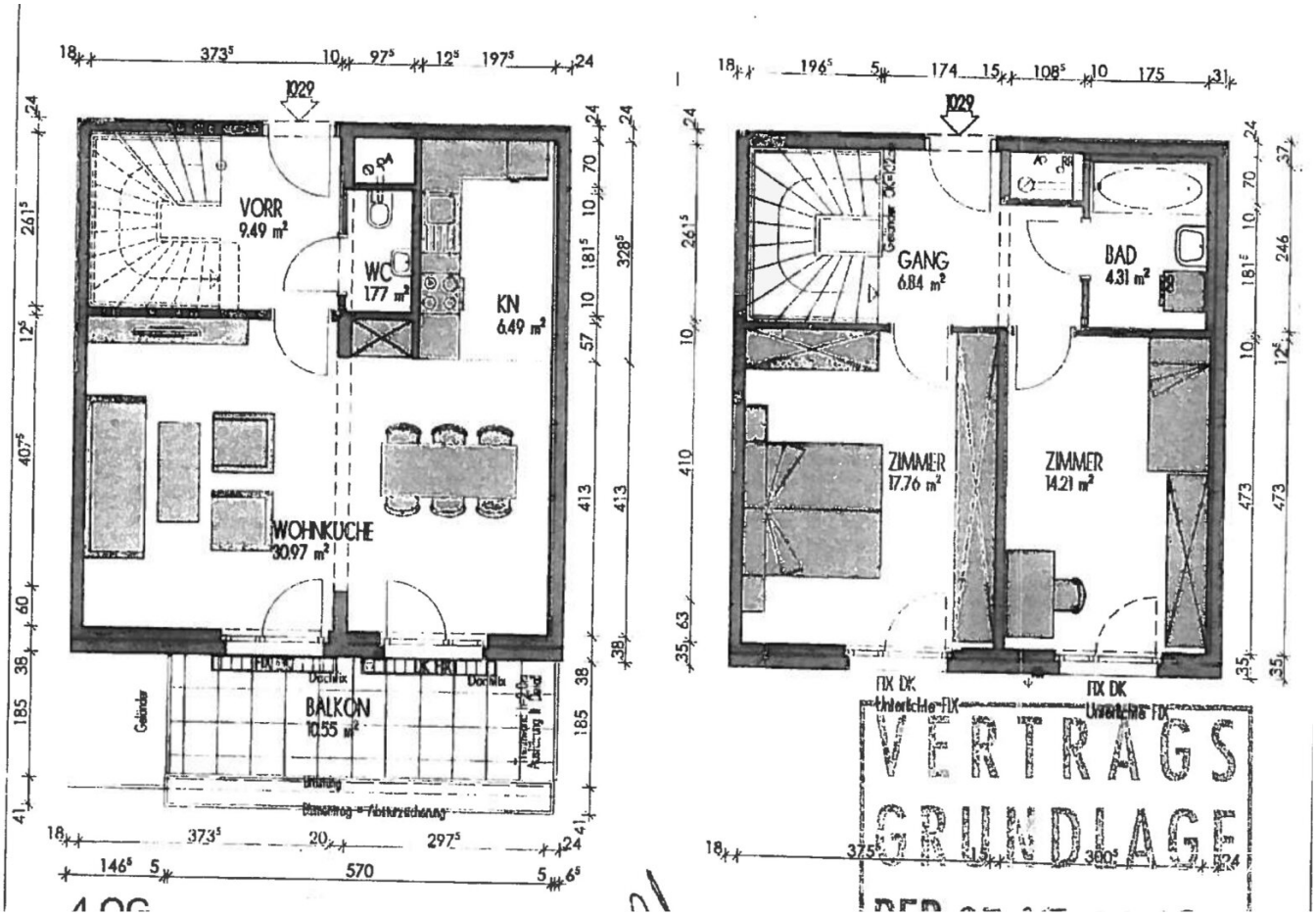
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN


VORR
9.49 m²
WC
1.77 m²
KN
6.49 m²
WOHNKÜCHE
30.97 m²
BALKON
10.55 m²
GANG
6.84 m²
BAD
4.31 m²
ZIMMER
17.76 m²
ZIMMER
14.21 m²
VERTRAGS
GRUNDLAGE

Objektbeschreibung

Einleitung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Diese moderne Eigentumswohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung, den sonnigen Balkon und die exklusive Ausstattung. Eingebettet in eine gepflegte Wohnhausanlage mit viel Grün, Spielplätzen und attraktiven Gemeinschaftsflächen bietet diese Wohnung sowohl urbanen Komfort als auch ein hohes Maß an Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, der als separater Anteil im Grundbuch eingetragen ist – ein wertvoller Zusatz, der Komfort und Sicherheit vereint.

1. Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 91,84 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- **Balkon:** ca. 10,55 m² ostseitig
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 102,39 m²
- **Tiefgaragenstellplatz:** 27.000,- zzgl. zum Kaufpreis der Wohnung, als eigener Anteil im Grundbuch möglich
- **Urban gardening:** Möglichkeit zum eigenen "Garteln"

2. Lage & Infrastruktur

- **Ruhige Wohnlage** mit weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen in der Anlage
- **Sehr gute Anbindung** an U6 und S-Bahn
- **Nahversorgung** durch Einkaufsmöglichkeiten und Märkte in Gehweite
- **Familienfreundlich** durch Kindergärten, Schulen und Ärzte im direkten Umfeld
- **Mobilität**: Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, Fahrradabstellräume und Radwege vor der Tür

3. Grundriss & Aufteilung

4. Obergeschoß (ca. 50 m²):

- Vorraum 9,49 m²
- Wohnküche 30,97 m²
- Küche 6,49 m²
- WC 1,77 m²
- Balkon 10,55 m²

5. Obergeschoß (ca. 41 m²):

- Gang 6,84 m²
- Schlafzimmer 1: 17,76 m²
- Schlafzimmer 2: 14,21 m²
- Bad mit moderner Dusche: 4,31 m²

4. Hochwertige Ausstattung & Bauweise

Diese Wohnung überzeugt durch eine exzellente Bau- und Ausstattungsqualität:

- **Parkettböden in edlem Design** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Moderne, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen** in Bad und WC
- **Erstklassige Sanitärausstattung** mit stilvoller Keramik und Armaturen
- **Elegante Küche** mit optimaler Anordnung und hochwertigen Anschlüssen
- **Bodentiefe Fenster** für helle, lichtdurchflutete Räume
- **Heizung und Warmwasser über Fernwärme** für gleichmäßigen Wohnkomfort
- **Moderne Sicherheitstechnik:** zentrale Schließanlage, Gegensprechanlage mit Türöffner

- **Energieeffiziente Bauweise** – geringe Betriebskosten, nachhaltige Wohnqualität

Die hochwertige Materialwahl und die durchdachte Raumgestaltung unterstreichen den Anspruch an stilvolles und komfortables Wohnen.

5. Besondere Vorteile dieser Wohnung

- Maisonette-Charakter mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Ostseitiger Balkon mit Grünblick
- Großzügige Wohnküche mit fast 31 m² – perfekt für Familien und Paare
- Separater Tiefgaragenstellplatz als **eigenes Grundbuchsrecht** möglich
- Umfassende Gemeinschaftsflächen: Sauna, Bewegungsraum, Dachterrassen, Urban-Gardening

6. Emotion & Lebensqualität

Ein Zuhause, das mehr kann: Lichtdurchflutete Räume, eine exklusive Ausstattung und die Sicherheit eines eigenen Garagenplatzes schaffen eine Wohnatmosphäre, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier wohnen Sie nicht nur – hier genießen Sie jeden Tag aufs Neue.

7. Investition & Sicherheit

- Wohnungseigentum mit separatem KFZ-Stellplatz im Grundbuch
- Hochwertige Ausstattung und langlebige Bauweise
- Dokumentierte Instandhaltungen der Anlage (Garagenboden, Aufzüge, Beschichtungen)
- Zukunftssichere Wohnlage in einem gefragten Bezirk mit direktem U-Bahn Anschluss

8. Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS

über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap