

**naturnah Wohnen, großer Dachgarten und
Schwimmbiotop – gemütliches Cottage im
Erholungsgebiet | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23289

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m²
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	164,53 €
USt.:	16,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

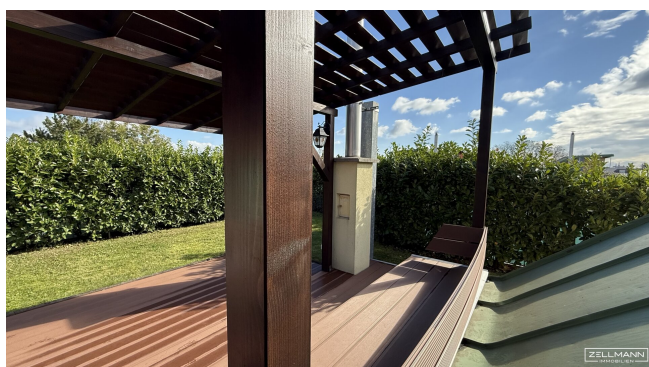
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

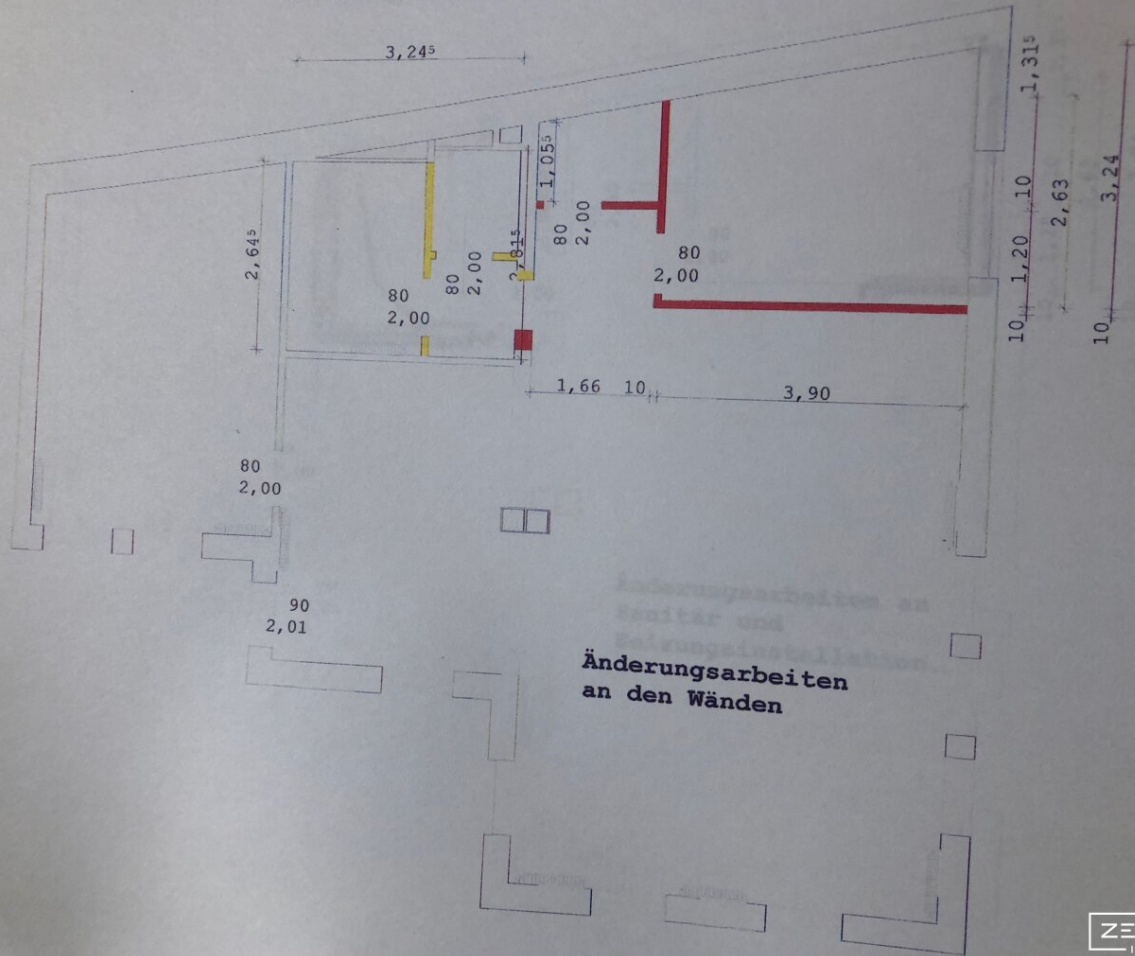
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien







Abbrucharbeiten und neue Wände



Objektbeschreibung

Willkommen in einer ganz besonderen Immobilie, die nicht nur durch ihre modernen Ausstattung, sondern auch durch ein einmaliges Outdoor-Erlebnis beeindruckt! Diese moderne Wohnung mit Loft- oder Ateliercharakter bietet auf einer Wohnfläche von 102,38 m² und drei perfekt geschnittenen Zimmern großzügigen Raum für ein komfortables Leben – sei es für kleine Familien oder Paare.

Ein absolutes Highlight ist der 80 m² große Dachgarten und einem wunderschönen Schwimmbiotop (allgemein zugänglich), der Ihnen eine exklusive Ruheoase über den Dächern Wiens bietet. Stellen Sie sich vor, den Tag mit einem erfrischenden Bad in Ihrem eigenen Biotop zu beginnen oder gemütliche Grillabende mit Blick ins Grüne zu genießen. Der Dachgarten ist ideal für all jene, die Erholung und Natur direkt vor der eigenen Haustür suchen.

Elegantes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

Die Wohnung ist mit modernen Materialien gestaltet: Fliesen und Parkettböden sorgen für ein modernes Ambiente, das zugleich pflegeleicht und strapazierfähig ist. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit offener Küche lädt zu geselligen Kochabenden ein und bietet viel Platz für kreative Entfaltung. Der perfekte Treffpunkt für Familie und Freunde!

Im Badezimmer erwartet Sie Entspannung pur – ausgestattet mit einer Badewanne und separater Dusche, finden Sie hier die ideale Rückzugsmöglichkeit für erholsame Momente. Der gesamte Wohnraum wird durch eine effiziente Fernwärme beheizt, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Hervorragende Lage und Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage genießen Sie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. So haben Sie das Beste aus beiden Welten: Naturidylle und urbanes Leben.

Alles in Ihrer Umgebung

Die Nahversorgung ist ebenfalls bestens gesichert: Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, liegt direkt vor der Haustür.

Details, die überzeugen

- Wohnfläche: 102,38 m², 3 Zimmer

- 80 m² Dachgarten und separater "Dachküche"
- Schwimmbiotop
- Parkettböden
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Fernwärme
- **Optional:** Garagenplatz für 25.000 €
- Kaufpreis: 445.000 €

Hier erwarten Sie stilvolles Wohnen, umgeben von idyllischen Gärten und einem malerischen Schwimmteich am Ufer des Liesingbachs. Die ideale Verbindung von Natur und urbanem Komfort: Genießen Sie die Ruhe und Erholung direkt vor Ihrer Haustür, während Sie durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder mit dem Auto schnell und bequem die Stadt erreichen. Ein Wohnkonzept, das naturnahes Leben mit höchstem Freizeitwert vereint.

Diese exklusive Wohnung vereint stilvolles Design, höchsten Wohnkomfort und eine traumhafte Freifläche, die man in der Großstadt nur selten findet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind

unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap