

**LIESING - Nähe Riverside | geräumige  
Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnbereich,  
Terrasse & extra Küche | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25624**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,95 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,25                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 599.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 236,88 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 29,11 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

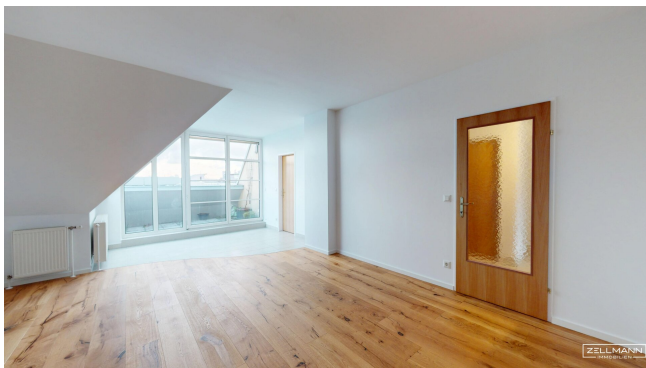
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

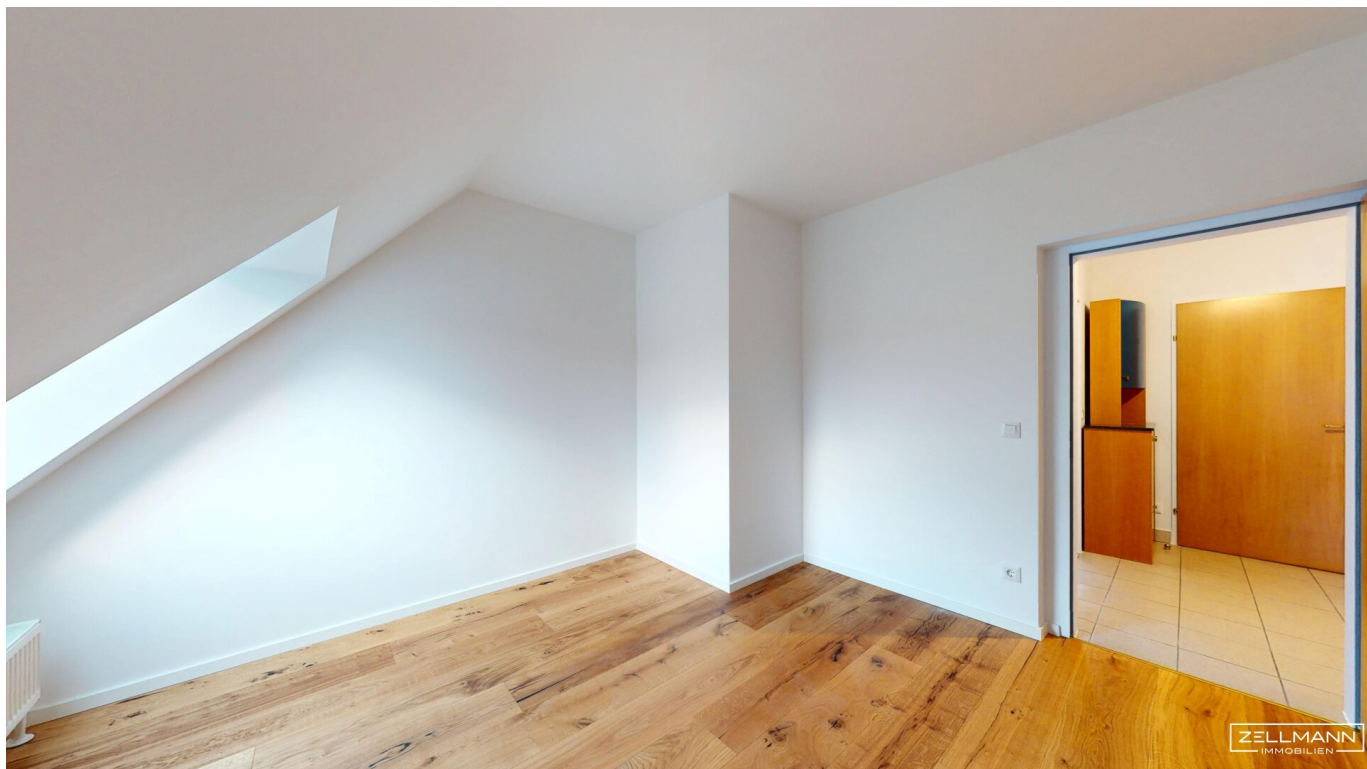
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlforgasse 8











**360°  
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at) und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN IMMOBILIEN





# KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Zauberhafte Dachgeschosswohnung mit Terrasse nahe Bahnhof Liesing

4 Zimmer · ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche · Dachterrasse · Barrierefrei · 4. Liftstock

Diese großzügige Dachgeschosswohnung präsentiert sich als seltene Gelegenheit in ruhiger Wohnlage im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 48 m<sup>2</sup>, der viel Raum für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die kleine Dachterrasse, die mit ihrer Süd-/Ost-Ausrichtung angenehme Sonnenstunden und einen schönen Freiraum über den Dächern der Umgebung bietet.

Drei weitere Zimmer mit rund 23,85 m<sup>2</sup>, 12,82 m<sup>2</sup> und 12,65 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist zentral gelegen und sowohl über den Vorraum als auch über eines der Zimmer erreichbar.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein getrenntes WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein Vorzimmer. Die barrierefreie Ausführung der Wohnung und der Hausanlage sorgt zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 129 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohn-/Essbereich ca. 48 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse ca. 6 m<sup>2</sup> (Süd-/Ost-Ausrichtung)
- Separate Küche
- Barrierefreie Wohnung und Hausanlage, Lift vorhanden
- Neuer Parkettboden in allen Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC

- Neue Dachfenster (Velux, Kunststoff) mit elektrischer Beschattung
- Wohnung frisch ausgemalt
- Gas-Zentralheizung
- Eigenes Kellerabteil

#### **Raumaufteilung**

Wohn-/Essbereich: ca. 48,07 m<sup>2</sup>, Zimmer 1: ca. 23,85 m<sup>2</sup>, Zimmer 2: ca. 12,82 m<sup>2</sup>, Zimmer 3: ca. 12,65 m<sup>2</sup>, Küche: ca. 9,50 m<sup>2</sup>, Bad: ca. 6,47 m<sup>2</sup>, WC: ca. 2,18 m<sup>2</sup>, Abstellraum: ca. 6,32 m<sup>2</sup>, Vorzimmer: ca. 6,91 m<sup>2</sup>, Terrasse: ca. 6,03 m<sup>2</sup>

#### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Josef-Kutscha-Gasse in 1230 Wien, in ruhiger Lage nahe dem Bahnhof Liesing. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben.

#### **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

- Apotheke, Ärzte und Postamt in der Nähe
- Kindergarten und Volksschule gut erreichbar
- Bäckerei, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte
- Friseur, Drogerie und weitere Nahversorger

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- S-Bahn S1, S2, S3 – Bahnhof Liesing in fußläufiger Entfernung
- Buslinie 13A in Gehweite

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, sehr guter Infrastruktur und schneller Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt macht diese Wohnung besonders attraktiv.

#### **Fazit**

Eine großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse, viel Wohnfläche und durchdachter Raumaufteilung in ruhiger Lage nahe Bahnhof Liesing. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Menschen, die komfortables Wohnen mit guter Anbindung 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.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner,

da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie 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): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap