

**Penthouse-Flair in absoluter Grünruhelage – sofort
bezugsfertige 4–5 Zimmer Wohnung mit großzügigen
Freiflächen | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25839

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,61 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,39 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	193,60 €
USt.:	22,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen im Grünen – Sofort bezugsfertige 4–5 Zimmer Wohnung mit Balkon, Loggia & traumhaftem Grünblick

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein Wohngefühl, das in dieser Form selten zu finden ist. Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie mit ihrer offenen Gestaltung, den großflächigen Fensterfronten und dem wunderbaren Grünblick in absoluter Ruhelage. Die Wohnung wurde sogar neu ausgemalt und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Die derzeitige Raumaufteilung bietet vier vollwertige Zimmer sowie eine beeindruckende Wohnküche mit viel Licht und Offenheit. Besonders attraktiv: Das Zimmer direkt neben der Wohnküche wurde aktuell in den Wohnbereich integriert. Dadurch entstand ein außergewöhnlich großzügiger Wohn- und Essbereich mit loftartigem Charakter. Gleichzeitig kann dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand wieder getrennt werden, wodurch sich leicht ein weiteres fünftes Zimmer schaffen lässt – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Kaufpreis Wohnung: € 550.000,-
- Garagenplatz optional um € 27.000,- erhältlich
- Ca. 113,61 m² Wohnfläche
- Großzügiger Balkon und zusätzliche Loggia
- Derzeit 4 Zimmer – unkompliziert auf 5 Zimmer erweiterbar
- Absolut Grün Ruhelage
- Sofort bezugsfertig
- neu ausgemalt
- hochwertige Ausstattung
- Großzügige Wohnküche mit offenem Raumgefühl
- Fernwärme & Lift

- Traumhafter Grünblick
- Kellerabteil vorhanden
- Sehr gepflegte Wohnhausanlage
- Top Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Wohnen mit Licht, Ruhe und Großzügigkeit

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung. Die offene Wohnküche mit integriertem Essbereich schafft ein modernes Wohngefühl und überzeugt durch ihre beeindruckende Großzügigkeit. Große Fensterflächen sorgen ganztagig für angenehmes Tageslicht und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Die hochwertige Küche präsentiert sich modern, zeitlos und funktional zugleich. Hochwertige Arbeitsflächen, viel Stauraum und die klare Linienführung unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Durch die derzeitige Zusammenlegung des angrenzenden Zimmers entstand ein außergewöhnlich weitläufiger Wohnbereich. Wer zusätzlichen Raumbedarf hat, kann diesen Bereich problemlos wieder trennen und dadurch ein weiteres Zimmer schaffen.

Freiflächen mit Seltenheitswert

Der großzügige Balkon sowie die zusätzliche Loggia bieten einen wunderbaren Rückzugsort mitten im Grünen. Die ruhige Ausrichtung sorgt für ein außergewöhnlich entspanntes Wohngefühl – fernab von Verkehrslärm und dennoch hervorragend angebunden.

Der freie Grünblick vermittelt beinahe ein Gefühl von Wohnen im Park. Gerade in den warmen Monaten entsteht hier ein zusätzlicher Wohnraum im Freien mit hoher Lebensqualität.

Hochwertige Ausstattung & gepflegter Zustand

Die Wohnung überzeugt mit einer top modernen Ausstattung und einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz, ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie die moderne Einbauküche sorgen für ein hochwertiges Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung sogar neu ausgemalt wurde und dadurch ohne weitere Investitionen sofort bezogen werden kann.

Lagequalität mit perfekter Infrastruktur

Die Kombination aus absoluter Grün Ruhelage und hervorragender Infrastruktur macht diese

Immobilie besonders attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bequem fußläufig erreichbar. Ebenso stehen Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Auch das Naherholungsgebiet rund um den Liesingbach bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Ruhe, moderner Ausstattung und flexibler Raumgestaltung. Die Möglichkeit, unkompliziert ein fünftes Zimmer zu schaffen, macht die Immobilie besonders zukunftssicher und vielseitig nutzbar.

Ein modernes Zuhause für Menschen, die Ruhe, Grünblick und hohe Wohnqualität mit perfekter Infrastruktur 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](#)

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap