

**Exklusives Wohnen Freihof - Kahlenbergedorf  
(Wohnungen: 32m<sup>2</sup> bis 107m<sup>2</sup> )| ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22385**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1455                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 34,77 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 56,48 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,50                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 208.620,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 87,97 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 82,16 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 25,23 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

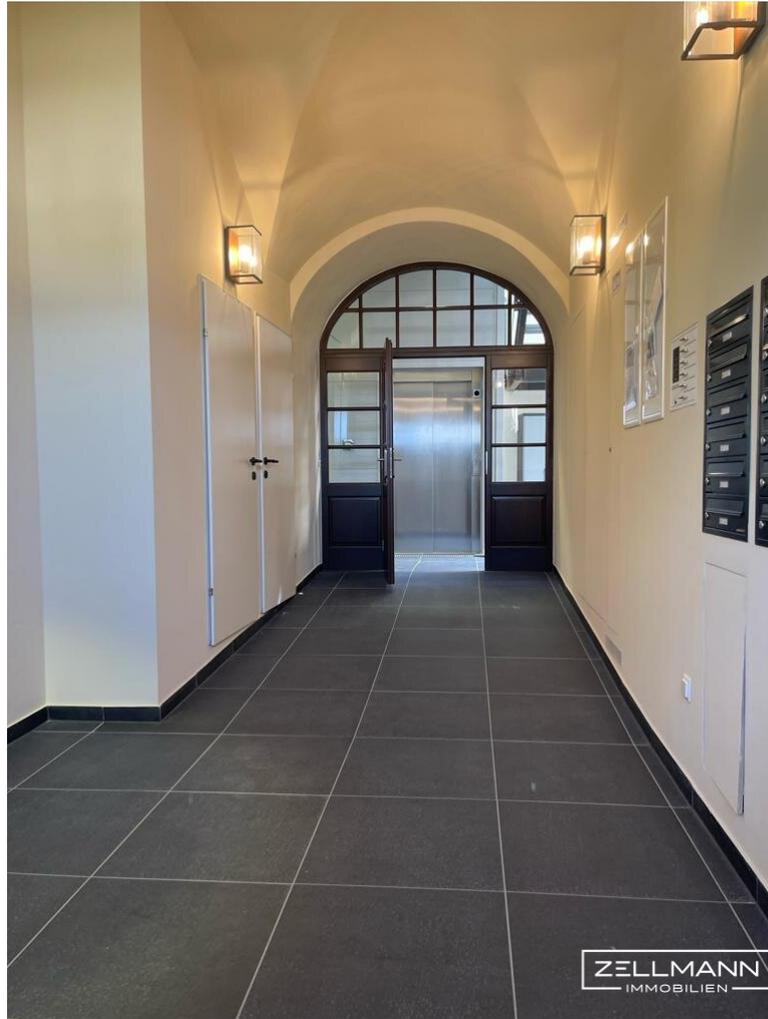
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

















Historischer Charme: Blick auf Freihof und Kirche



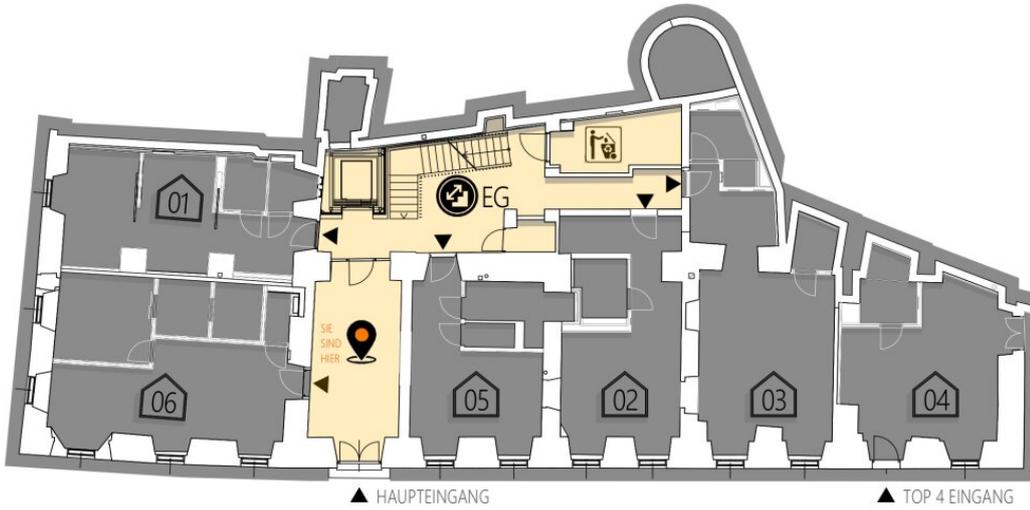
Einladendes Entrée: Charme des großzügigen Foyers



Straßenansicht: Elegante Eckdetails des sanierten Freihofs

EG

Wohnungen Freihof Wien



- TOP 01
- TOP 02
- TOP 03
- TOP 04
- TOP 05
- TOP 06

ZELLMANN



Straßenansicht: Historischer Freihof mit blühendem Rosenbusch



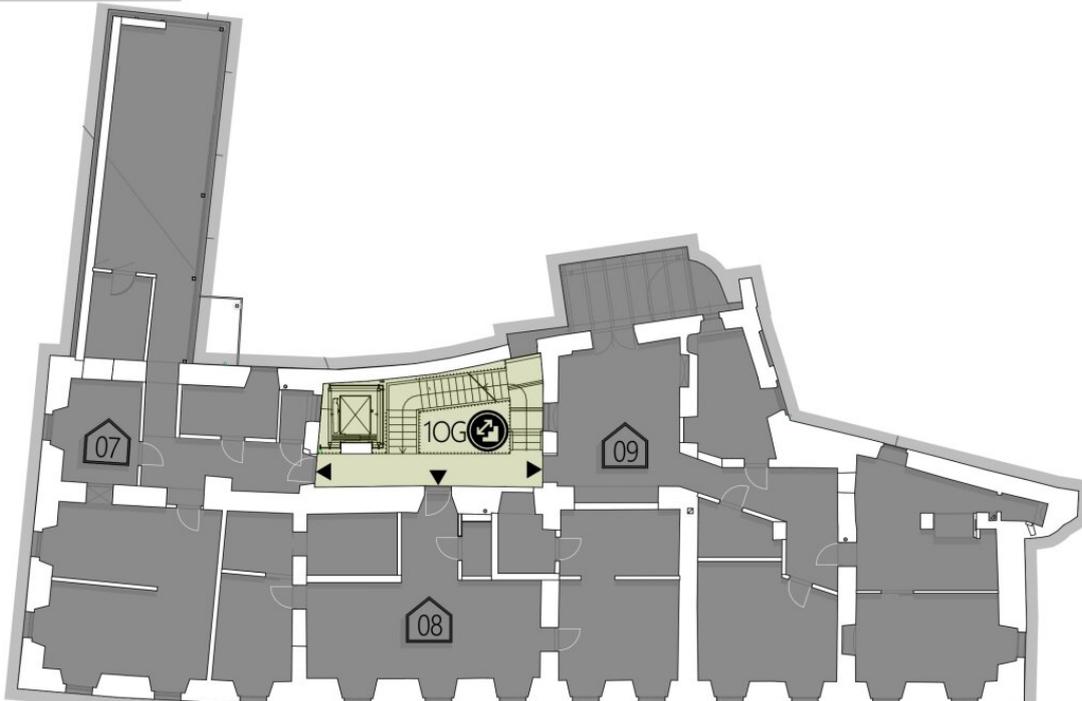
Gartenterrasse: Panoramablick bis in die Weinberge



Traumhaftes Anwesen: Blick auf Haus, Garten, Pool und Terrasse

# 10G

## Wohnungen Freihof Wien



TOP 07  
 TOP 08  
 TOP 09

ZELLMANN  
 — IMMOBILIEN —



Pflasterweg zum Paradies: Gartenweg bis zu den Weinbergen



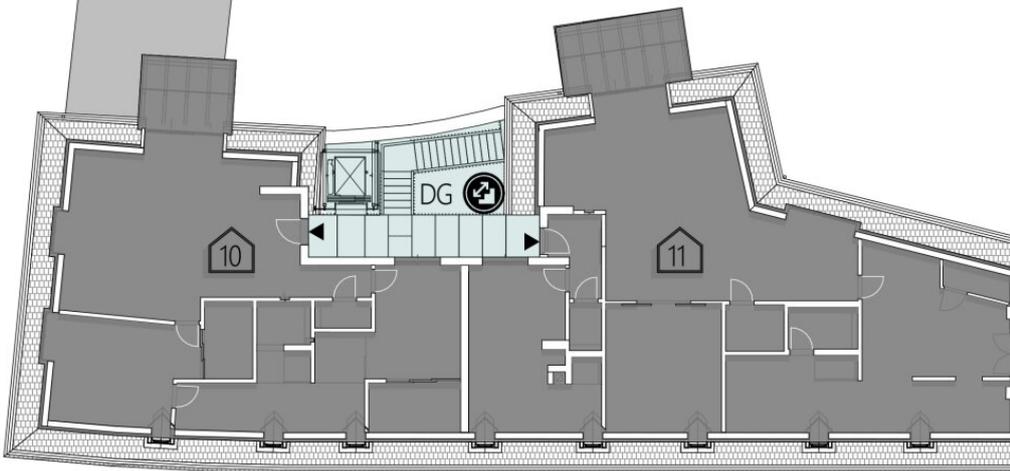
Zeitlose Eleganz: Historische Eingangstür von 1455



Straßenansicht Historischer Freihof mit blühendem Rosenbusch

DG

Wohnungen Freihof Wien



TOP 10  
TOP 11

ZELLMANN  
— IMMOBILIEN —

# Objektbeschreibung

## Lebe lieber einzigartig

Im Jahr 2020 begannen die Grundsanierungsarbeiten am Freihof. Neben der Erneuerung der Fassade wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Ziel der Sanierung war es, den Freihof originalgetreu wiederherzustellen und seine architektonische Schönheit zu bewahren. Die Arbeiten wurden 2023 abgeschlossen, inklusive der Erneuerung des Fassadenputzes, der Installationen sowie der Gestaltung der Außenanlagen mit Steinschichtungen und Terrassen. Alle Wohnungen sind nun barrierefrei zugänglich, ergänzt durch ein neues Liftsystem. Einzigartige Schiebetüren und der restaurierte Altbaustil an Gewölbe und Wänden verleihen jedem Raum einen besonderen Charakter, der modernes Design mit wohnlicher Atmosphäre vereint.

## Hochwertiges Design - Modernste Ausstattung

In Freihof wird modernes Design mit wohnlicher Atmosphäre vereint.

Die ausgezeichnete SLX von SieMatic bietet das elegante Extra. Angenehme Strukturen und feine Materialien wie Echtholz und Keramik vereint in einem außergewöhnlichen Design beeindrucken die SLX in ihrer Präsenz. Durch neu konzipierte hintergrundbeleuchtete Griffmulden wird ein besonderes Beleuchtungskonzept geschaffen, welches direkten Einfluss auf die Atmosphäre im Raum nimmt. Der Kunde kann selbstständig die Farbtemperatur und Helligkeit der eigenen Küche bestimmen und flexibel steuern. Unsere Wohnungen in Freihof werden mit einer SLX Marmorküche von SieMatic ausgestattet, um das Wohnerlebnis der Extraklasse zu bieten.

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.

Dieses Luxusapartment ist ein exklusives Wohnobjekt, das durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Gestaltung besticht. Mit einer Gesamtfläche von knapp 35 m<sup>2</sup> bietet es ein durchweg angenehmes Wohnambiente.

Beim Betreten wird man von einem großzügigen Vorraum empfangen, der mit eleganten und funktionalen Einbaukästen ausgestattet ist. Diese bieten nicht nur ausreichend Stauraum, sondern verleihen dem Raum auch eine stilvolle Note. Vom Vorraum aus gelangt man direkt in ein modernes Badezimmer, das mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet ist und somit für einen hohen Komfort sorgt.

Auf der rechten Seite des Vorraums erstreckt sich der großzügige Wohnraum, der mit etwa 18 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Dieser Bereich ist besonders einladend, da er über eine offene Küche verfügt, die den Wohnraum ideal ergänzt. Die große Fensterfront sorgt dafür, dass reichlich Tageslicht in den Raum strömt, wodurch eine helle und freundliche Atmosphäre entsteht. Diese Lichtdurchflutung schafft eine perfekte Kulisse für gemütliche Stunden zu Hause oder gesellige Zusammenkünfte.

Insgesamt vermittelt das Apartment einen Eindruck von stilvollem und modernem Wohnen, ideal für alle, die Wert auf Qualität und ein ansprechendes Wohnumfeld legen.

**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](#)

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap