

**gepflegte 3 Zimmerwohnung mit Südbalkon UND  
Dachterrasse mitten in Mauer | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22709**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,00 €
<b>USt.:</b>	16,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

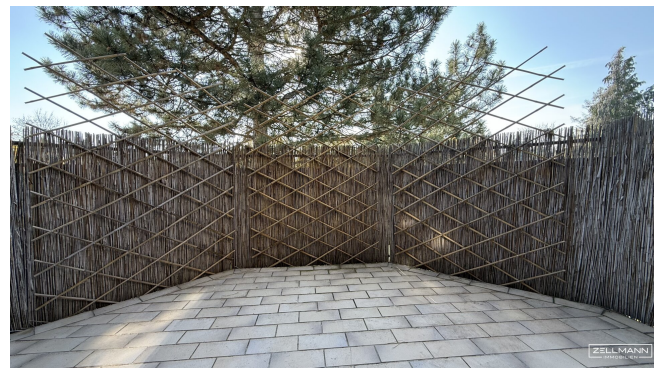
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8

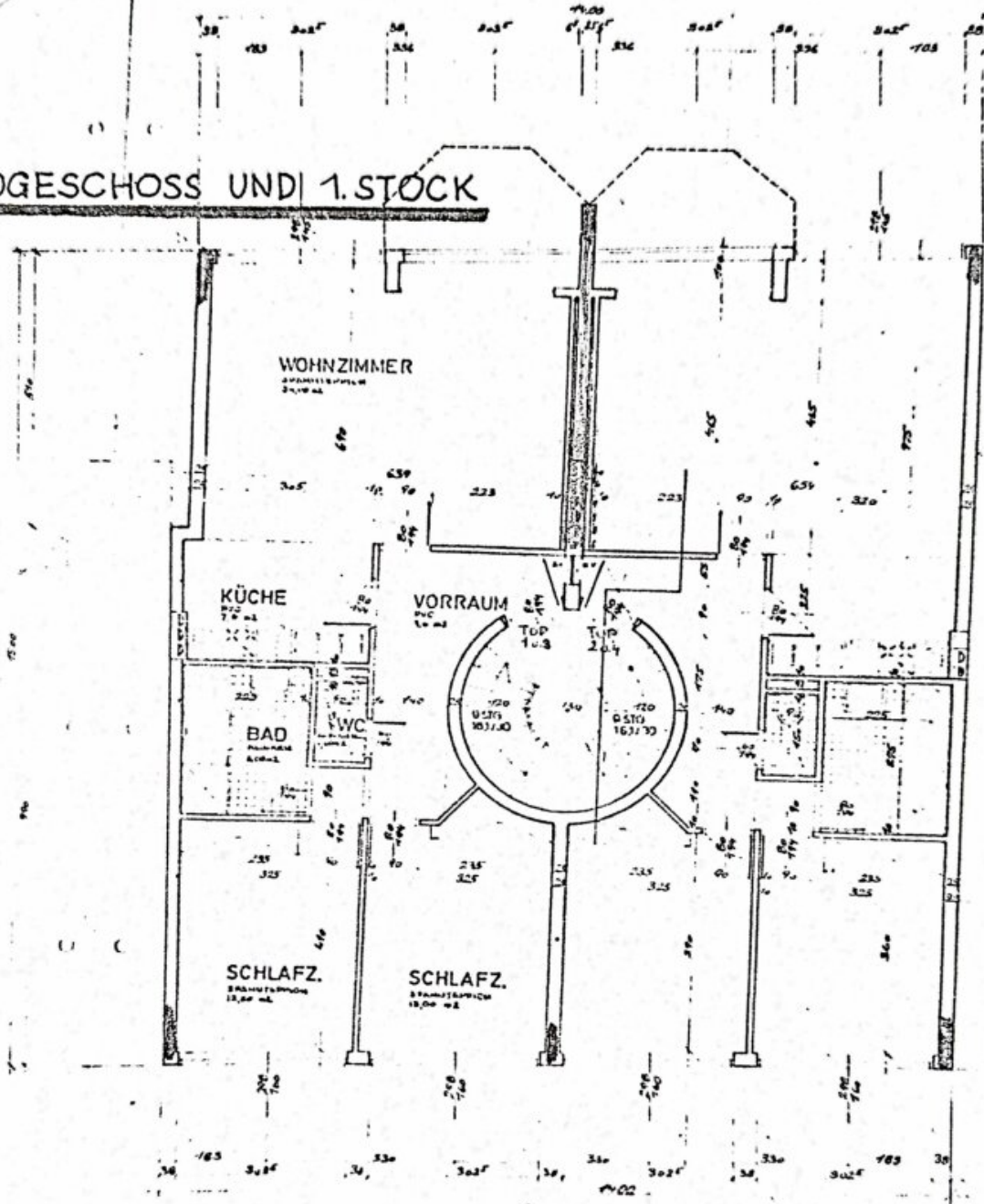








ERDGESCHOSS UND 1. STOCK



18130  
RW7728  
SW7688







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien, mitten in der begehrten Maurer Bestlage! Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, sich ein maßgeschneidertes Zuhause zu schaffen. Mit einem Kaufpreis von 350.000,00 € und Potenzial für Modernisierungsarbeiten ist diese Immobilie eine großartige Gelegenheit, Wohnen nach Ihren eigenen Vorstellungen zu realisieren – in einer der besten Lagen Wiens.

Mit einer Wohnfläche von 87,01 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern bietet die Wohnung viel Gestaltungsspielraum. Sie umfasst zwei helle Schlafzimmer, die genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten, sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem sonnigen Südbalkon. Hier können Sie in aller Ruhe entspannen und die südliche Ausrichtung mit reichlich Tageslicht genießen.

Das absolute Highlight ist jedoch die uneinsehbare Dachterrasse mit beeindruckenden 47 m<sup>2</sup>. Von hier aus genießen Sie einen unvergleichlichen Blick auf den Wienerwald – ein echtes Juwel inmitten der Natur. Die Terrasse bietet unendliches Potenzial für Outdoor-Gestaltung: Ob als ruhiger Rückzugsort oder als Platz für gesellige Abende mit Freunden, hier haben Sie Freiraum, Ihre Träume zu verwirklichen.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar: Umgeben von den idyllischen Maurer Weingärten genießen Sie die Ruhe und die grüne Umgebung, gleichzeitig finden Sie jegliche Infrastruktur direkt vor der Haustüre. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dank der ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bussen und Straßenbahnen sind Sie schnell und bequem im Stadtzentrum von Wien.

Obwohl die Wohnung Modernisierungsbedarf aufweist, bietet sie Ihnen die Chance, Ihre eigenen Ideen und Wünsche umzusetzen und sich ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Die bereits vorhandenen Fliesen- und Parkettböden lassen sich mit etwas Liebe zum Detail in neuem Glanz erstrahlen, und auch die Gas-Etagenheizung bietet eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnklima.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und verwandeln Sie diese Wohnung in ein Schmuckstück in einer der besten Wohngegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen der Lage und der unschlagbaren Dachterrasse überzeugen!

**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.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap