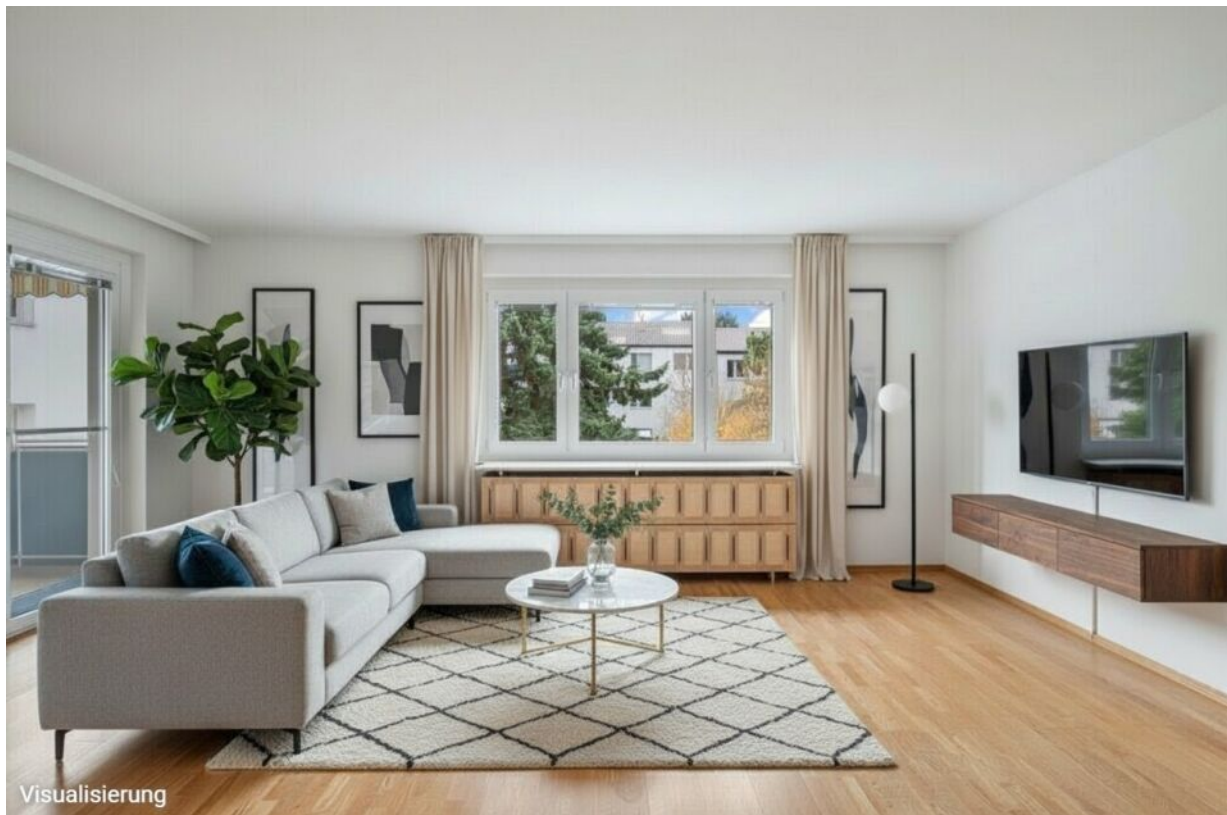


1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56257

Charmante Ruheoase mit perfekter Anbindung | Loggia mit Blick ins Grüne | Mauer | 360° Rundgang



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Charmante Ruheoase mit perfekter Anbindung | Loggia mit Blick ins Grüne | Mauer | 360° Rundgang



Lage

Diese wohnliche Adresse vereint behagliches Ambiente mit einer ruhigen, grünen Lage und einer idealen Infrastruktur. Die Wohnung präsentiert sich hell, gut geschnitten und mit einem harmonischen Raumgefühl, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht. Große Fenster sorgen für ein freundliches Wohnklima, während der Grundriss eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen ermöglicht.

Die Rudolf-Zeller-Gasse ist eine jener begehrten Wohnstraßen, die Ruhe und dennoch eine schnelle Stadtanbindung bieten. In wenigen Minuten erreicht man Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel, Parks und charmante Lokale – ein Umfeld, das Lebensqualität spürbar macht.

Ob als Erstbezug in ein neues Zuhause oder als wertbeständige Anlage: Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Atmosphäre und Alltagstauglichkeit gleichermaßen.

[» Hier geht's zum 360° Rundgang «](#)

Zum Verkauf gelangt eine ruhige 4-Zimmer Wohnung mit Loggia in Mauer

HIGHLIGHTS

- sehr ruhiges Wohnumfeld
- äußerst gepflegte Wohnanlage
- Loggia in den begrünten Innenhof
- 2016 wurde das Gebäude thermisch renoviert, die Fenster auf Holz/Alu erneuert
- alle Zimmer sind direkt vom Vorraum aus begehbar
- Wohnzimmer und die separate Küche sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet
- Außenjalousie im Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche und einem Waschmaschinenanschluss, WC separat
- KFZ- Abstellplatz (obligatorisch zugeordnet)
- **Großzügiges Kellerabteil (ca. 24m²)**
- Fahrradraum
- Abstellraum
- Billa und Apotheke gleich gegenüber
- Kindergärten, eine AHS, eine Mittel- und Volksschule befinden sich fußläufig
- Fridjof Nansen Park ist gleich angrenzend an die Anlage
- Maurer Wald ist nur 5 Autominuten entfernt, ebenso das Riverside
- das beliebte Höpferlbad Bad befindet über die Straße
- namhafte Weingüter, Heurige und Gasthäuser in der Umgebung
- Schnellbahn-Bahnhof Atzgersdorf ist lediglich eine kurze Spazierstrecke entfernt
- 30 Minuten in die Wiener Innenstadt mit der Schnell- und U-Bahn
- Bushaltestelle (56A, 60A, 55A) 50m entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG

- **Lage:** Mauer
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 103m² inkl. Loggia
- **ZIMMER:** 4
- **GESCHOSS:** 2.OG (ohne Lift, letzter Stock)
- **KELLERABTEIL:** ca. 24m²
- **AUSRICHTUNG:** Wohnzimmer nach Westen, drei weitere Zimmer sind nach Osten ausgerichtet
- **KÜCHE:** voll ausgestattet
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung

Kaufpreis Wohnung: € 380.000,-

Kaufpreis Stellplatz: € 15.000,- (im Kaufpreis der Wohnung **nicht** enthalten)

Gesamtbelastung brutto p.M.: € 649,68,- (Verschreibung per 01.2026) Die Gesamtbelastung beinhaltet neben der Reparaturrücklage, den Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer auch die Heiz und Warmwasserakonti. Somit sind zu der Gesamtbelastung noch Kosten für Strom fällig, welche sich je nach Verbrauch bei rund 100€ einpendeln sollten.

Reparaturrücklage per 31.12.2025 ca. €94.600,-

Provision: 3% vom Kaufpreis = 11.400€ zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 103 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 24 m ²	Beziehbar:	sofort
Loggiafläche:	ca. 4,38 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Möbiliar:	Küche, Bad
Etage:	3. Etage / Dachgeschoß	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1971
Keller:	1	Ausrichtung:	Westen
Loggien:	1		
Stellplätze:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	31.05.2027
		HWB:	B 46,63 kWh/m ² a
		fGEE:	B 0,99

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Parkett, Teppichboden, Fertigparkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Bad:	Dusche
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet	Stellplatzart:	Parkplatz
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

Preisinformationen

Kaufpreis:	380.000,00 €	Reparaturrücklage:	94.600,00 € per 31.12.2025
Kaufpreis pro m ² :	3.689,32 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	313,07 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	81,59 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Carina Romanek
Reparaturrücklage:	168,42 €	Provision:	13.680,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser:	26,03 €		
Sonstiges:	8,62 €		
Umsatzsteuer:	51,95 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	649,68 €		

Weitere Fotos



Schlafzimmer Ki-Bearbeitet



Arbeitszimmer KI Generiert





Badezimmer



Aussicht Loggia



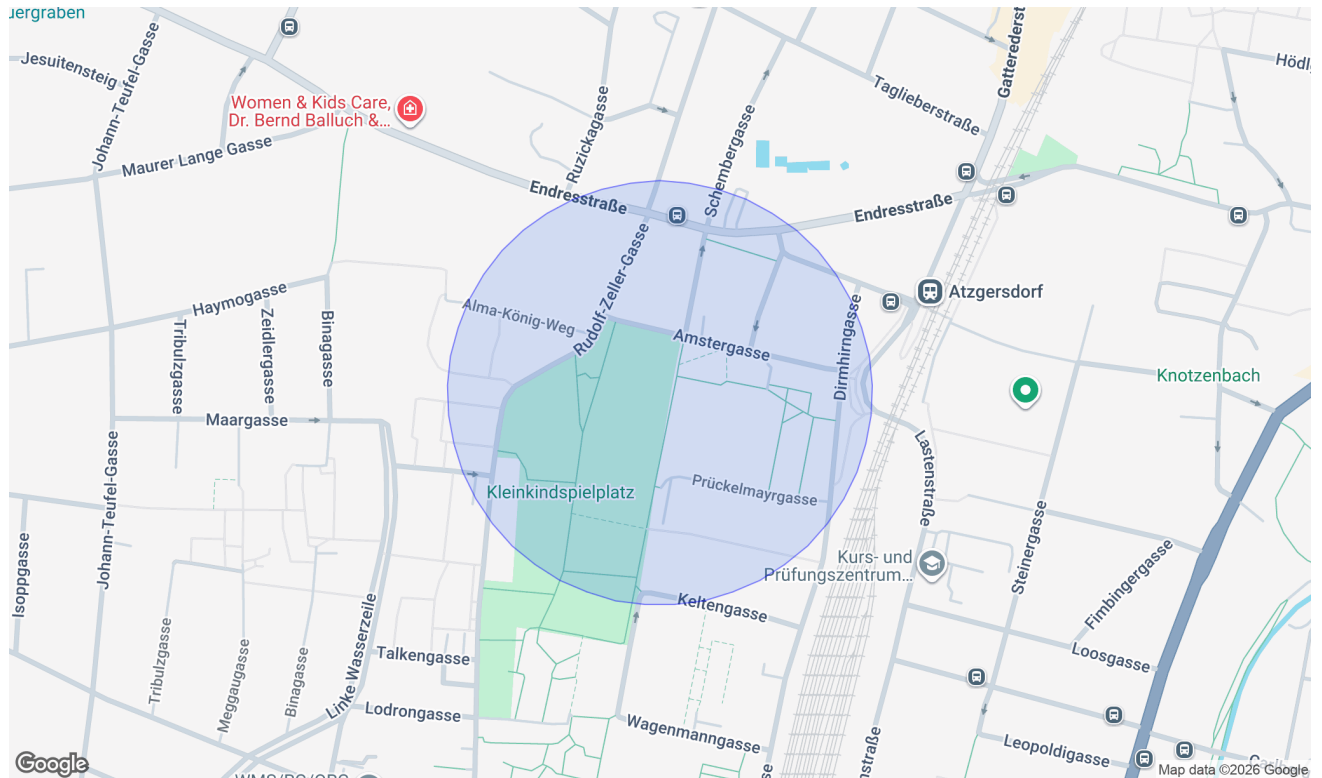
Außenansicht



Kellerabteil

Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
U-Bahn	2.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

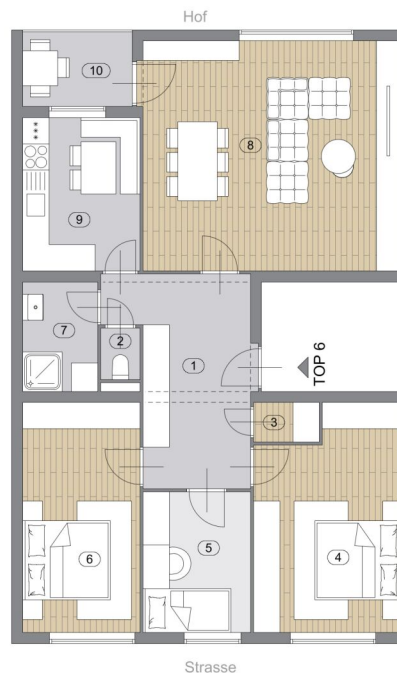
TOP 6

Rudolf-Zeller-Gasse 51 / Stiege 11
1230 Wien

Wohnfläche inkl. Loggia 103,33 m²

1	Vorraum	13,34 m ²
2	WC	1,06 m ²
3	AR	1,35 m ²
4	Zimmer	16,33 m ²
5	Kabinett	7,86 m ²
6	Zimmer	14,07 m ²
7	Bad	4,28 m ²
8	Wohnzimmer	31,20 m ²
9	Küche	9,38 m ²
10	Loggia	4,38 m ²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen ■ Teppich

Die in der Pflandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at