

**Grün-/ Ruhelage mit 1.221 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - Ausbau  
möglich | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 21824**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	221,15 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	90,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	995,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<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  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt **diese ausbaufähige** Liegenschaft mitten in Mauer. Die Immobilie, besticht auch durch Ihre zentrale, aber absolut ruhige und grüne Lage und besteht derzeit aus:

- 90,71 m<sup>2</sup> vermietete Räumlichkeiten (Zahnarzt)
- 221, 21 m<sup>2</sup> bestandsfreie Wohnfläche, zzgl. Terrassen, Garage und Keller
- ausbaufähiger Dachboden, etc.
- 1.221 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Das bestehende Haus kann durchaus deutlich vergrößert und ausgebaut werden. **Alle Informationen** zu den Ausbaumöglichkeiten und dem bestehenden Bestandsvertrag senden wir Ihnen gerne, wie auch alle weiteren ausführlichen Unterlagen zur Liegenschaft, nach Bekanntgabe Ihrer persönlichen Daten, zu. Nutzen Sie dazu bitte einfach das Kontaktformular auf dieser Seite.

---

WICHTIG:

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.

**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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap