

**Ihr Traum vom Eigenheim: Charmantes Reihenhaus im  
grünen Süden Wiens – Familienidylle nahe Liesing |  
Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22620**

**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>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,02 €
<b>USt.:</b>	16,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

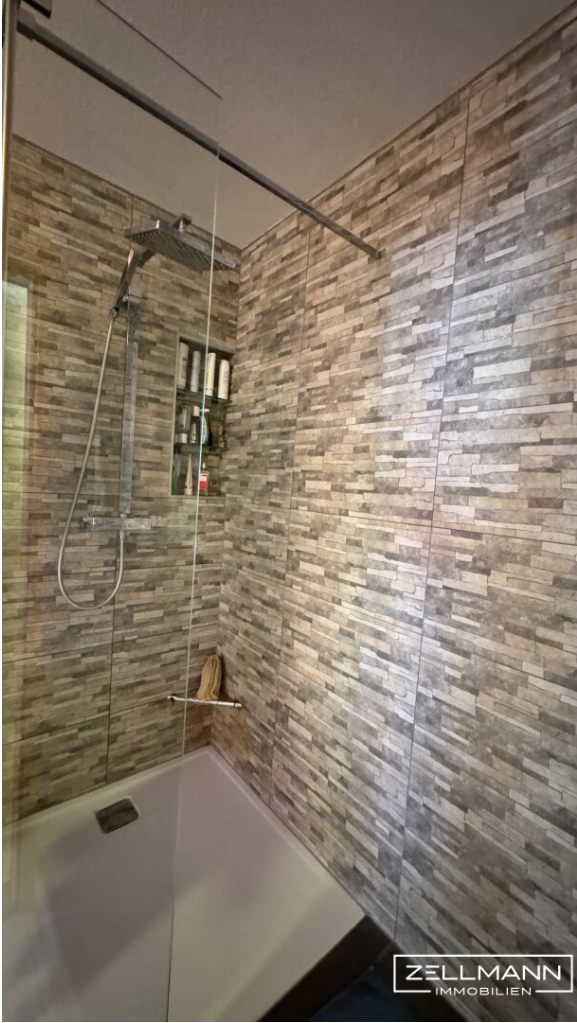


**Christian Zellmann**

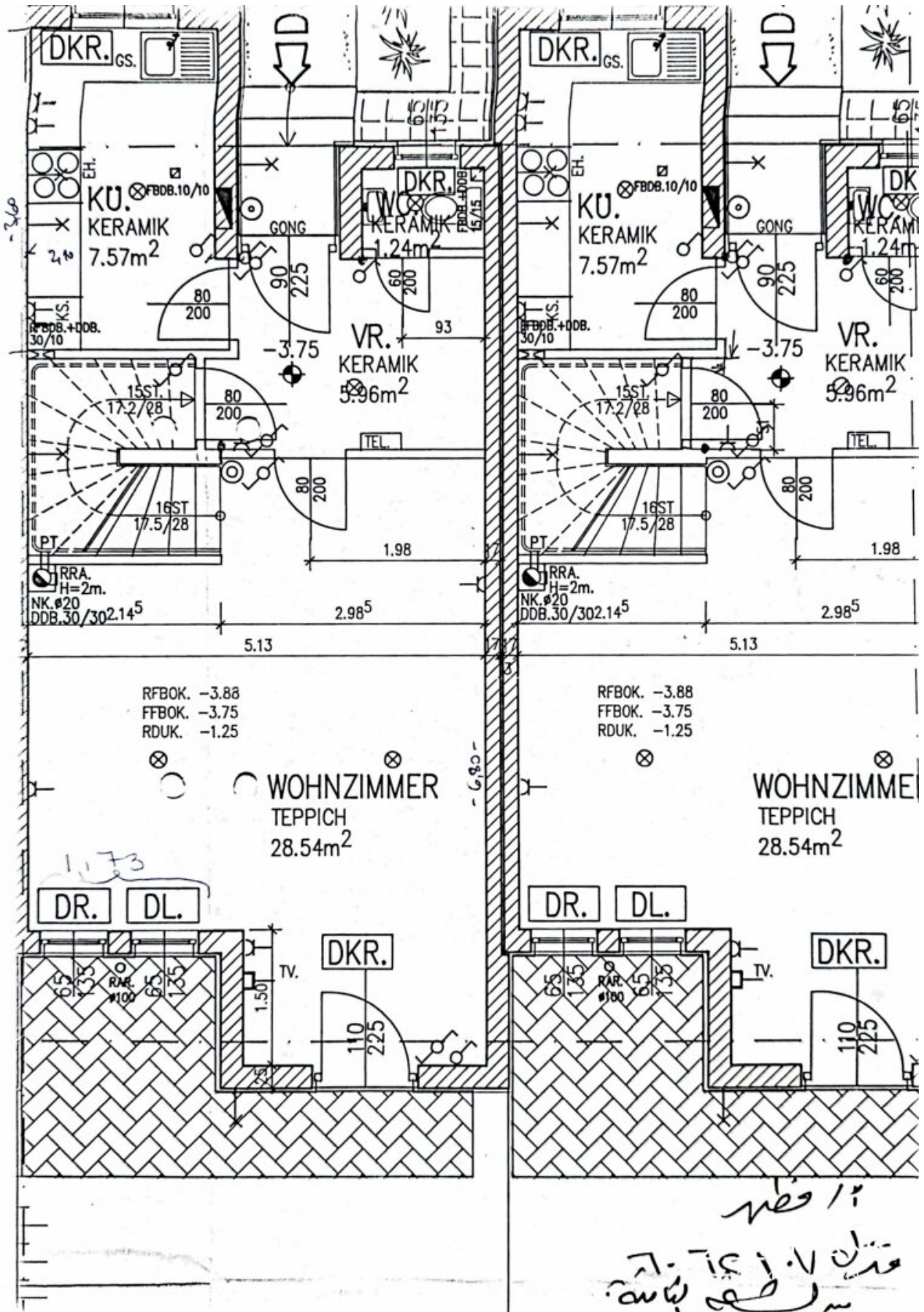




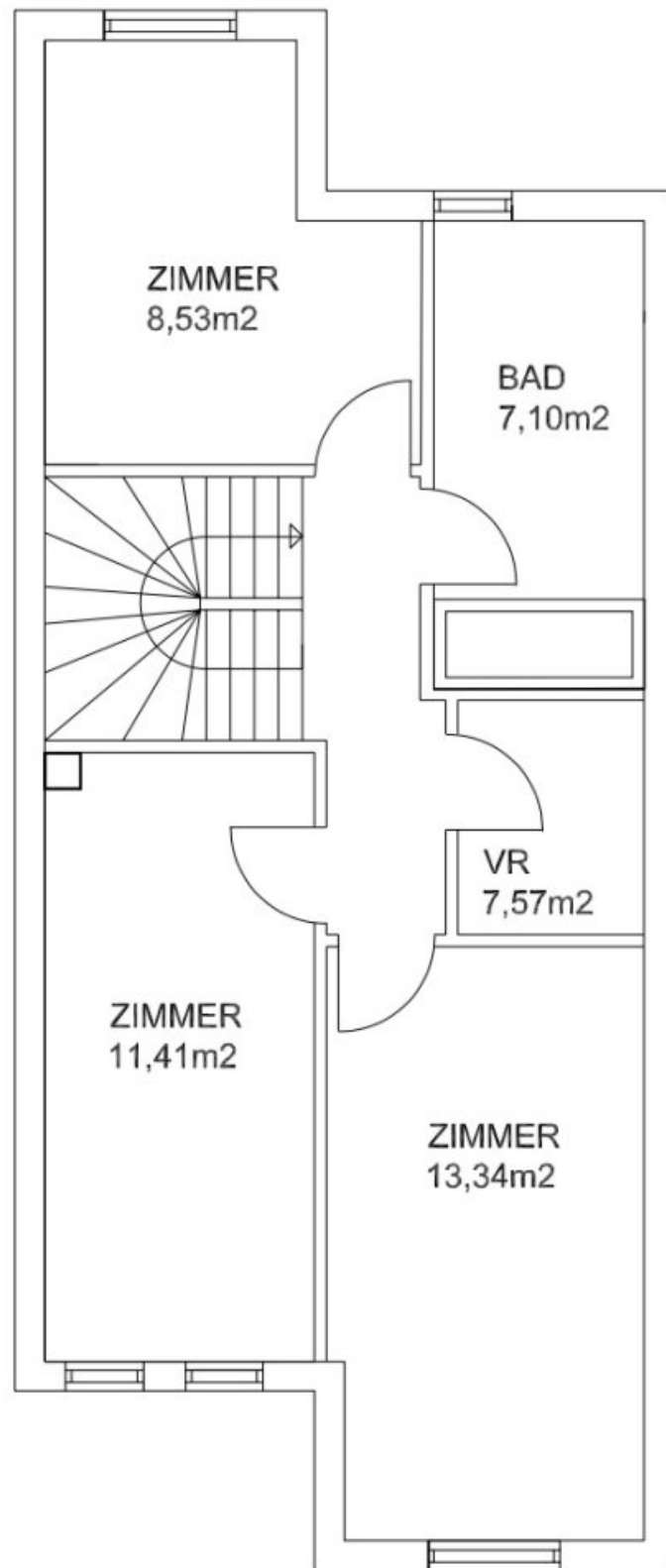




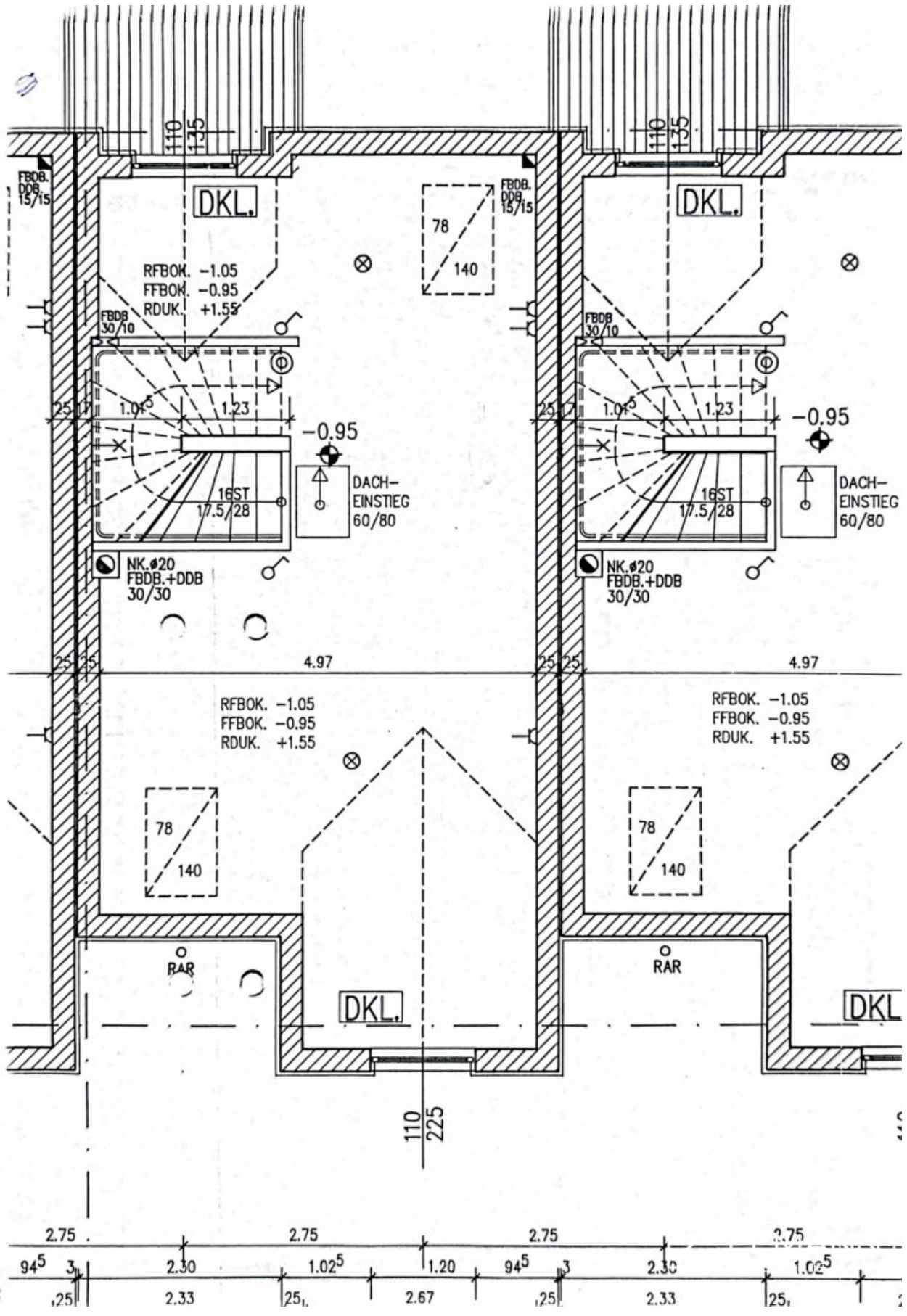




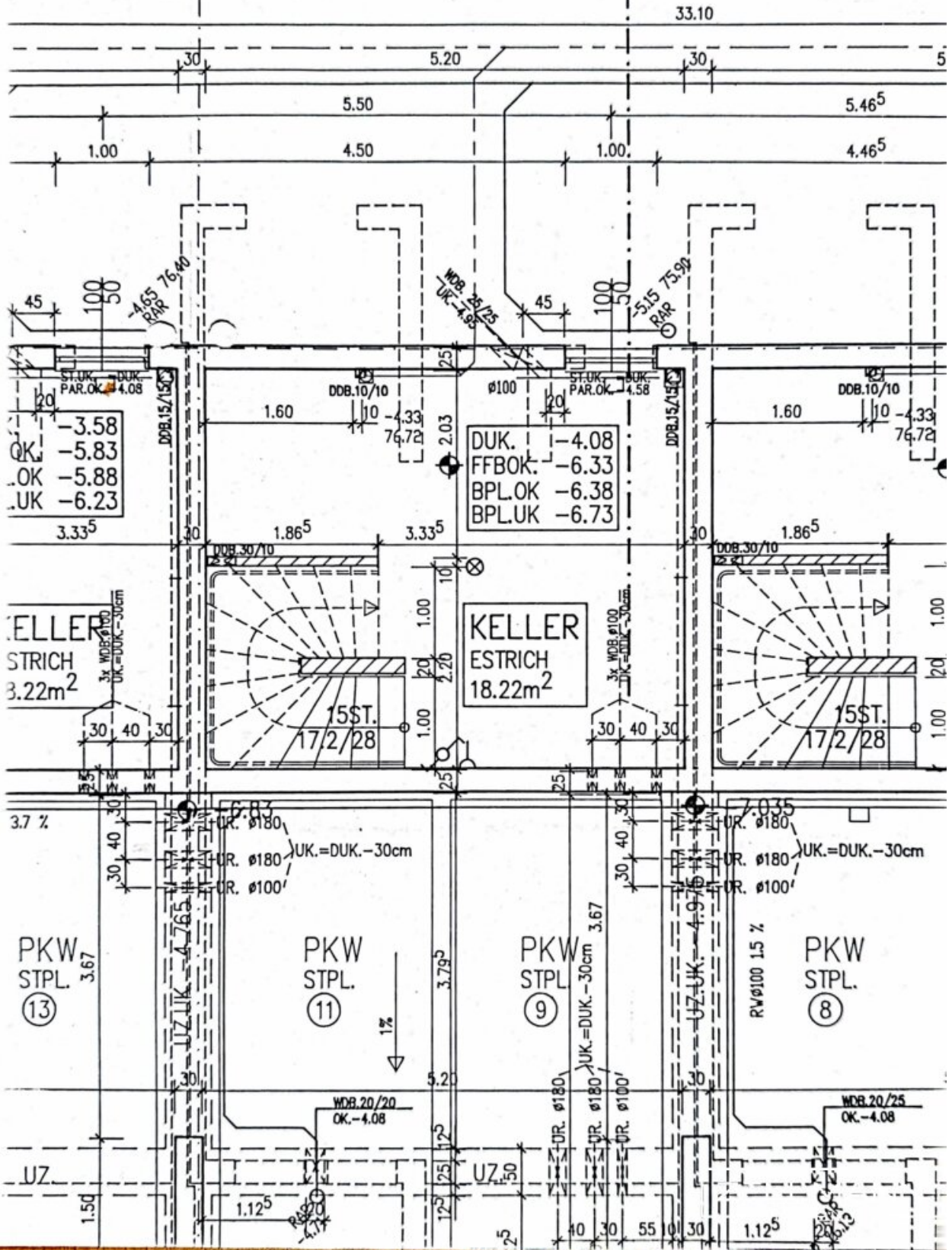




OG



Y+30



## Objektbeschreibung

### Charmantes Reihenhaus im grünen Süden Wiens – Perfektes Zuhause für die ganze Familie

**Objektbeschreibung:** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten und gepflegten Reihenhaus, das in einer ruhigen und grünen Wohnanlage an der Grenze von Wien-Mauer und Wien-Liesing liegt. Dieses heimelige Reihenhaus bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Das Haus verfügt über einen liebevoll gestalteten, südwestseitigen Eigengarten, der Ihnen genug Platz für Entspannung bietet. Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen ein und schafft eine idyllische Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich direkt zur Terrasse und zum Garten und bildet das Herzstück des Hauses.

Die Küche, die hochwertig erneuert und modern ausgestattet wurde, liegt separat und ist über den Vorraum erreichbar. Im Vorzimmer, Küche und Gäste WC wurden Fliesen mit Parkettstil verlegt, die äusserst leicht zu reinigen sind. Praktische Details wie Rollläden, sowie ein modernisiertes Badezimmer mit barrierefreier Dusche und einer neuwertigen Gästetoilette unterstreichen die hochwertige Ausstattung dieses Hauses.

Im ersten Obergeschoss finden Sie drei helle Schlafzimmer sowie einen praktischen Schrankraum, die alle zentral begehbar sind. Auch das Badezimmer liegt zentral im 1. Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist jedoch der große, helle Wohnraum im zweiten Obergeschoss. Dieser Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Er kann als großzügiger Wohnbereich, als separater Office Bereich oder bei Bedarf in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt und verwendet werden. Dank der bereits vorhandenen Steigleitungen besteht außerdem die Möglichkeit, hier ein weiteres Badezimmer zu errichten, was zusätzlichen Komfort schafft und das Potenzial dieses Raumes optimal ausnutzt.

Der Dachboden bietet noch weitere Möglichkeiten, da er vollständig ausgebaut werden kann, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Keller mit ca. 22 m<sup>2</sup> Fläche ist ideal für Stauraum.

**Infrastruktur und Verkehrsanbindung:** Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die eine gute Anbindung an die Wiener Innenstadt schätzen, aber gleichzeitig die Ruhe und Natur des grünen Südens von Wien genießen möchten. Der Bahnhof Wien Liesing ist nur zehn Gehminuten entfernt und bietet mit den Schnellbahnlinien S1, S2, S3 und S4 eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und weiter ins Stadtzentrum. Darüber hinaus sind zahlreiche Buslinien in der Nähe verfügbar, darunter 60A, 61A, 62A, 64A, 66A und 58B, die eine

hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung gewährleisten.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Einkaufszentrum Riverside. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie der Fridtjof-Nansen-Park, der Lainzer Tiergarten und die Perchtoldsdorfer Heide befinden sich ebenfalls in der Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen ein.

**Sonstiges:** Das Haus wird von einer Hausverwaltung betreut, die alle notwendigen Instandhaltungen und Sanierungen organisiert. In den kommenden Jahren sind die Sanierung der Fassaden sowie die Einrichtung von Ladestationen für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage geplant, was die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich steigert. Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Blick auf die evangelische Johanneskirche, die nur zweimal am Tag – um 8:00 und 18:00 Uhr – ihre Glocken läutet.

**Kontakt und Besichtigung:** Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Reihenhaus in Wien-Liesing persönlich zu zeigen.

---

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 BGBl. 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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap