

Charmantes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial | Z?LLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 22660

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	139,65 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

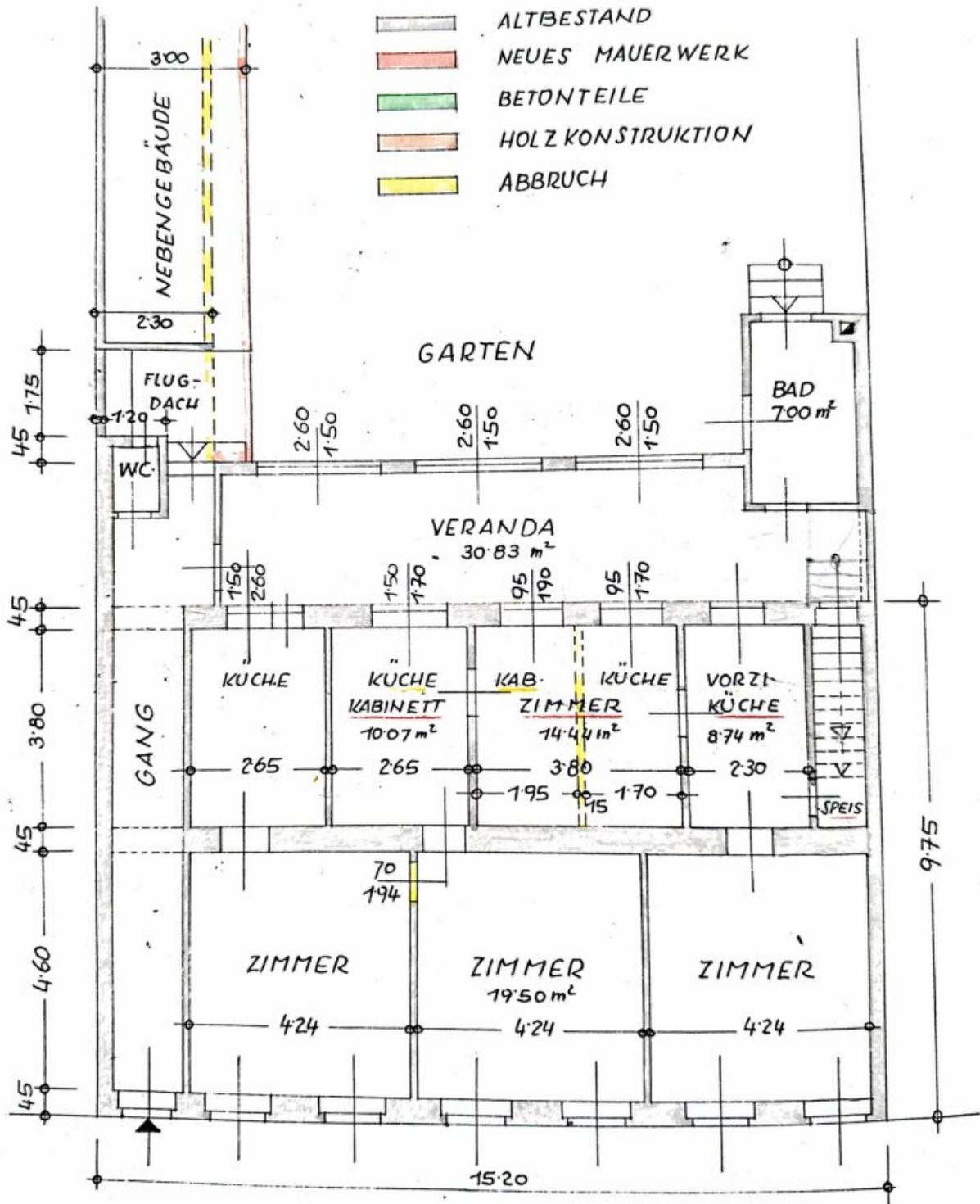
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Masstab 1:1



ERDGESCHOSSGRUNDRISS

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing bietet eine einzigartige Gelegenheit für Familien, Investoren oder Individualisten, die das Besondere suchen. Das Objekt besticht durch seinen klassischen Stil, eine großzügige Grundstücksfläche und die zentrale, dennoch ruhige Lage.

Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** 453 m²
- **Wohnfläche:** ca. 140 m²
- **mögliche Wohnnutzfläche:** 450 m²
- **Baujahr:** ca. 1910
- **Bauweise:** Ziegel-Massivbau
- **Ausbaupotenzial:** enorm

Highlights der Immobilie

- **Wohnkomfort:** Großzügige Raumaufteilung mit mehreren Zimmern, Küche und Sanitäreinrichtungen. Perfekt für Familien oder zur individuellen Gestaltung.
- **Grundstück:** Der rückseitig gelegene Garten lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder eine Gartengestaltung nach Ihren Wünschen.
- **Substanz:** Sanierungen wie Dach, Heizanlage und Fenster wurden durchgeführt. Dennoch bietet das Objekt Potenzial für moderne Anpassungen und Individualisierungen.

- **Lage:** Hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind fußläufig erreichbar.

Ausstattung

- **Fenster:** 2-fach-Verglasung (1990)
- **Bodenbeläge:** Parkett und Fliesen
- **Heizung:** Gasheizung mit Radiatoren
- **Dachform:** Satteldach (1990 saniert)
- **Sanitäreinrichtungen:** Einfache Ausstattung, Potenzial zur Modernisierung

Nutzungspotenzial

Die Immobilie eignet sich ideal als Wohnhaus für Familien, bietet aber auch Potenzial für eine Umgestaltung, z. B. als Büro oder Mehrgenerationenhaus. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Lage und Umgebung

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Fachgeschäfte in der Nähe
- **Schulen und Kindergärten:** Innerhalb von 3 km erreichbar
- **Freizeit:** Sport- und Kultureinrichtungen sowie Parks in der Umgebung

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bus und Bahn innerhalb von 1 km erreichbar

Zusatzinformationen

- **Parkmöglichkeiten:** Öffentliche Stellplätze in der Nähe
- **Baulandwidmung:** Gemischtes Baugebiet – Wohngebiet, BK1, 7,5 Meter

Nutzen Sie diese Gelegenheit und machen Sie dieses charmante Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause oder Anlageobjekt. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap