

**Ihr neues Zuhause: Charmante Doppelhaushälfte mit
Garten, Dachterrasse und durchdachtem Komfort |
Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22727

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,61 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	86,68 m ²
Keller:	54,25 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	232,81 €
USt.:	31,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



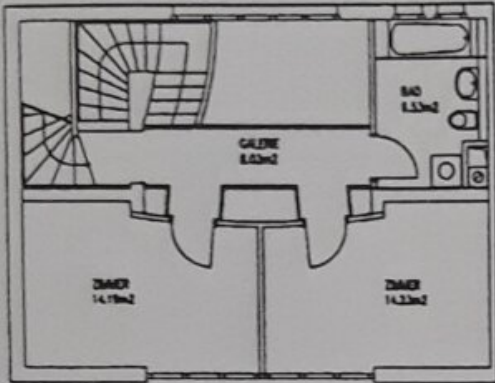
Christian Zellmann



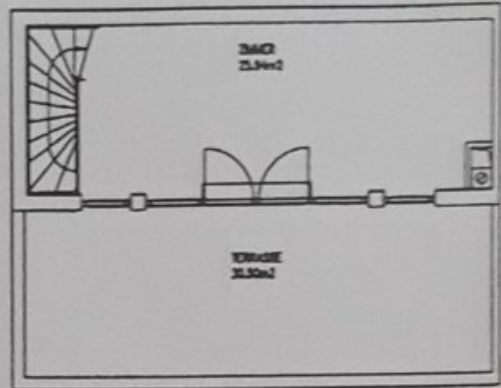




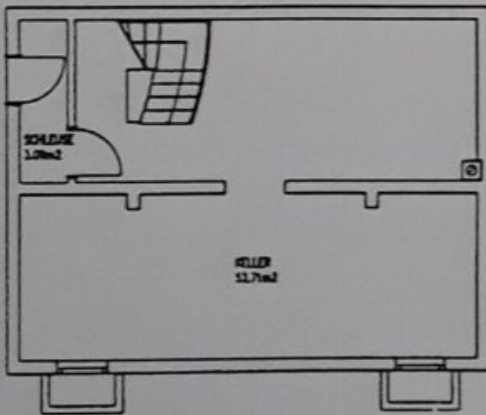




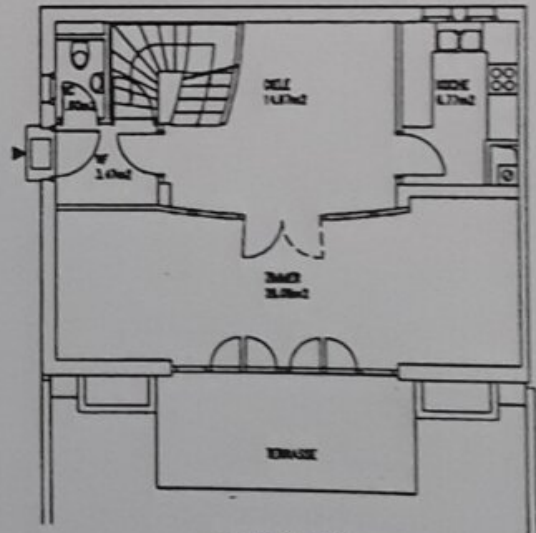
OBERGESCHOSS



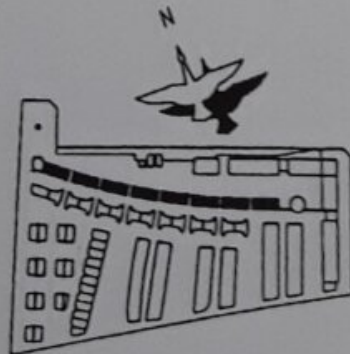
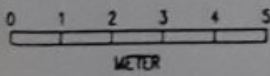
DACHGESCHOSS



KELLER



ERDGESCHOSS



X/1
123.51 m²

ZELLMANN
TECHNISCHE
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand – Einziehen und Wohlfühlen

Willkommen in Ihrer neuen Doppelhaushälfte im 23. Bezirk von Wien! Diese besondere Immobilie überzeugt mit einer großzügigen **Wohnfläche von 124,61 m²**, einem **privaten Garten**, einer beeindruckenden **Dachterrasse** mit Fernblick und vielen durchdachten Details. Besonders hervorzuheben sind das **loftartige Esszimmer**, das Offenheit und Gemütlichkeit perfekt kombiniert, sowie der **direkte Zugang von der Garage in den Keller**, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

Der Kaufpreis von **€ 499.000** ist ein **Fixpreis** – sorgfältig kalkuliert und fair bewertet.

Ihre Highlights im Überblick

- **Wohnfläche:** 124,61 m² auf drei Etagen – lichtdurchflutet und bestens durchdacht
- **Außenflächen:** 90 m² Garten, 30 m² Terrasse und 31 m² Dachterrasse
- **Keller:** 55 m² voll ausgebaut und beheizt, mit direktem Zugang zur Garage
- **Zimmeranzahl:** 5 geräumige und vielseitig nutzbare Räume
- **Esszimmer:** Loftartig gestaltet, ideal für stilvolles Wohnen und gesellige Abende
- **Parkmöglichkeiten:** Ein Garagenplatz ist zur Anmietung verfügbar. (ca. 48,-/Garagenplatz). Weitere Plätze je nach Verfügbarkeit

Raumaufteilung und Ausstattung

Erdgeschoss

- **Einladender Eingangsbereich** mit Garderobe
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zum Garten – hell und freundlich

- **Loftartiges Esszimmer**, das Offenheit und Gemütlichkeit vereint
- **Moderne Einbauküche** – perfekt ausgestattet mit hochwertigen Geräten
- **Gäste-WC** mit Fenster

Obergeschoss

- **Zwei Schlafzimmer** mit je 15 m² – eines davon aktuell als begehbare Kleiderschrank genutzt
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne, WC und Badmöbeln

Dachgeschoss

- **Master-Schlafzimmer** mit 27 m² – teilbar in zwei Räume
- Direkter Zugang zur **31 m² Dachterrasse** – genießen Sie den Fernblick und die Ruhe

Keller

- Vollausbauter **55 m² Wohnkeller** mit Tageslicht und Heizung
- Zugang zur **Garage direkt aus dem Keller** – praktisch und wetterunabhängig
- Vielseitig nutzbar: Partyraum, Hobbybereich oder Gästezimmer

Besonderheiten, die begeistern

- **Loftartiges Esszimmer:** Ein einzigartiger, offener Bereich, der für geselliges Wohnen und stilvolle Mahlzeiten geschaffen wurde
- **Direkter Zugang zur Garage:** Bequem und praktisch – nie wieder nass oder kalt beim Einkaufen
- **Ruhige Südlage:** Absolute Ruhelage mit viel Grün rundherum
- **Fernwärme:** Nachhaltig und effizient
- **Hochwertige Fenster:** 2-fach verglast mit exzellentem Wärmeschutz
- **Markise:** Für angenehmen Schatten auf der Terrasse
- **Alarmanlage:** Für maximale Sicherheit
- **Fenster:** aufgrund der Dachkonstruktion (nord- und südseitig) ist größtenteils eine Überdachung vorhanden und die Fenster werden somit kaum nass werden (erleichtert die Reinigung der Fenster)
- **Hausbesorger:** ein hauseigener Hausbesorger pflegt und reinigt die Anlage äusserst gründlich

Perfekte Lage und Infrastruktur

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohngegend im 23. Bezirk von Wien. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Nur 2 Gehminuten zur Bushaltestelle 17A, die direkt zur U1 Alaudagasse führt
- **Nahversorgung:** Penny-Markt nur 800 Meter entfernt

- **Bildung:** Volksschule und Gymnasium in etwa 900 Metern Reichweite

Kaufpreis

€ 499.000 – **Fixpreis**, fair kalkuliert und bereits attraktiv bewertet.

Profitieren Sie derzeit ausserdem NOCH von der temporären Befreiung der Eintragungsgebühr von 1%, sollte es sich um Ihre persönliche Wohnraumbeschaffung handeln.

Kontaktieren Sie uns!

Erleben Sie das Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Stil und durchdachten Details. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Ein Zuhause, das Offenheit, Komfort und Gemütlichkeit vereint – bereit für Sie und Ihre Familie!

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.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap