

**Charmante Doppelhaushälfte mit Potenzial zur
Modernisierung – Ihr neues Zuhause im 23. Bezirk von
Wien | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22912

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:	123,51 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:	450.000,00 €
Betriebskosten:	230,26 €
USt.:	31,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

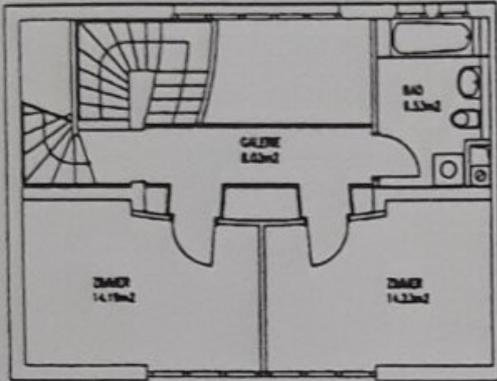


Christian Zellmann

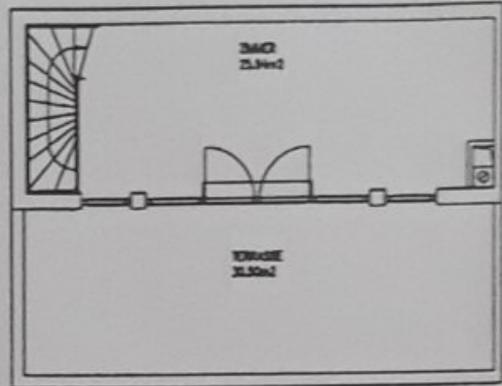




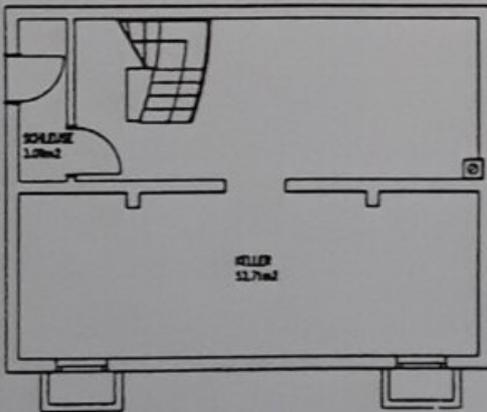




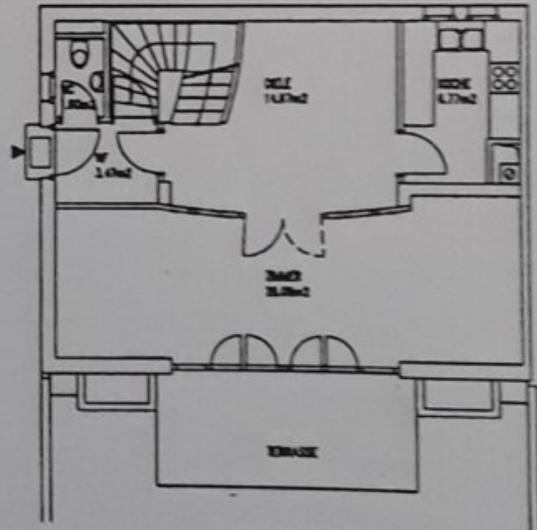
OBERGESCHOSS



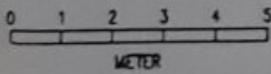
DACHGESCHOSS



KELLER



ERDGESCHOSS



X/1
123.51 m²

ZELLMANN
TECHNISCHE
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Doppelhaushälfte im **23. Bezirk von Wien!** Diese besondere Immobilie bietet Ihnen eine großzügige **Wohnfläche von 124,61 m²**, einen **privaten Garten**, eine beeindruckende **Dachterrasse** mit Fernblick und viele praktische Details. Mit etwas Liebe und einem Auge für Modernisierung können Sie diese Immobilie in eine echte Wohlfühloase verwandeln. 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. Das Haus befindet sich aktuell in der Räumung, daher können wir Ihnen derzeit keine weiteren Fotos anbieten. Alternativ stehen uns möglicherweise Bilder des benachbarten Hauses zur Verfügung, das sich allerdings in einem besseren Zustand befindet.

Ihre Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 124,61 m² auf drei Etagen – geräumig und lichtdurchflutet
- **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 vielseitig nutzbare Räume
- **Esszimmer:** Loftartig gestaltet, ideal für kreatives Wohnen
- **Parkmöglichkeiten:** Ein Garagenplatz ist **zur Anmietung verfügbar** (ca. € 48/Monat); zusätzliche Stellplätze je nach Verfügbarkeit

Raumaufteilung und Ausstattung – mit Potenzial

Erdgeschoss

- Einladender Eingangsbereich mit Garderobe
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Garten – hell und einladend

- Loftartiges Esszimmer, das Offenheit und Flexibilität bietet
- Küche mit Einbauten, die modernisiert werden können, um den aktuellen Standards zu entsprechen
- Gäste-WC mit Fenster

Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer mit je 15 m², eines davon derzeit als begehbare Kleiderschrank genutzt
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, WC und Möbeln, die bei Bedarf erneuert werden können

Dachgeschoss

- Großzügiges Master-Schlafzimmer mit 27 m², das sich auch in zwei Räume aufteilen lässt
- Direkter Zugang zur 31 m² Dachterrasse – genießen Sie den Blick und die Ruhe

Keller

- Voll ausgebauter Wohnkeller mit 55 m², ideal für Partyraum, Hobbybereich oder Gästezimmer
- Direkter Zugang zur Garage – praktisch und komfortabel

Besonderheiten und Modernisierungspotenzial

Dieses Haus bietet eine solide Grundlage, die durch gezielte Modernisierungen weiter optimiert werden kann:

- **Fenster:** Doppelt verglast, jedoch können sie bei Bedarf auf moderne Energiestandards aufgerüstet werden
- **Küche:** Austausch oder Modernisierung bietet Potenzial für eine zeitgemäße Gestaltung
- **Badezimmer:** Raum für Erneuerungen, um modernen Ansprüchen zu genügen
- **Außenbereiche:** Garten und Terrasse laden zum Entspannen ein und bieten Gestaltungsspielraum
- **Technik:** Die bestehende Ausstattung kann auf den neuesten Stand gebracht werden, um noch mehr Komfort und Energieeffizienz zu erzielen

Perfekte Lage und Infrastruktur

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

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Nur 2 Gehminuten zur Bushaltestelle 17A, die direkt zur U1 Alaudagasse führt
- **Nahversorgung:** Penny-Markt nur 800 Meter entfernt
- **Bildungseinrichtungen:** Volksschule und Gymnasium in etwa 900 Metern Entfernung

Kaufpreis und Möglichkeiten

- **Kaufpreis:** € 459.000 – fair kalkuliert, um Ihnen Spielraum für Modernisierungen zu

lassen

- Profitieren Sie von der **temporären Befreiung der Eintragungsgebühr von 1 %**, sofern es sich um Ihre persönliche Wohnraumbeschaffung handelt

Kontaktieren Sie uns!

Ergreifen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie dieses charmante Haus nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie 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 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.

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