

**Ihr Grundstückstraum in 1220 Wien – Mit charmantem
Fertigteilhaus und viel Potenzial | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23237

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	554,00 m ²
Keller:	39,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

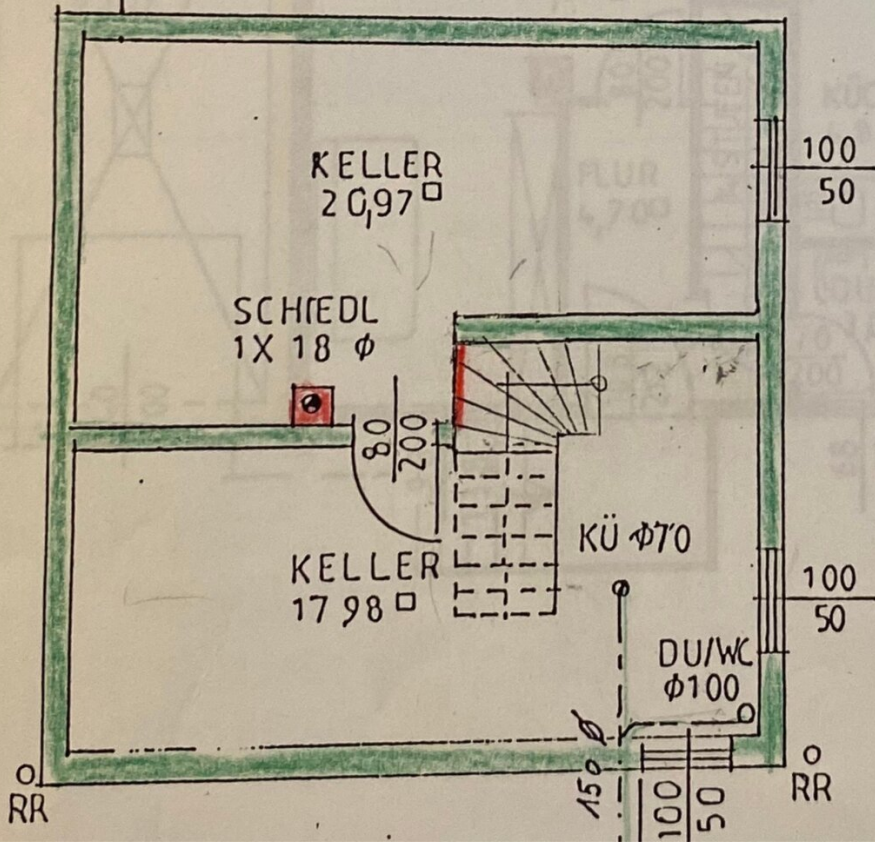
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



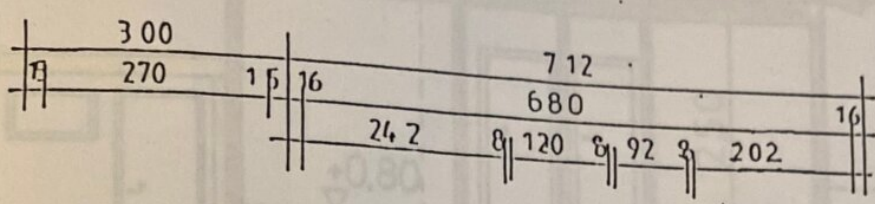




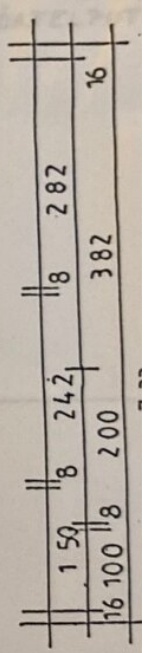
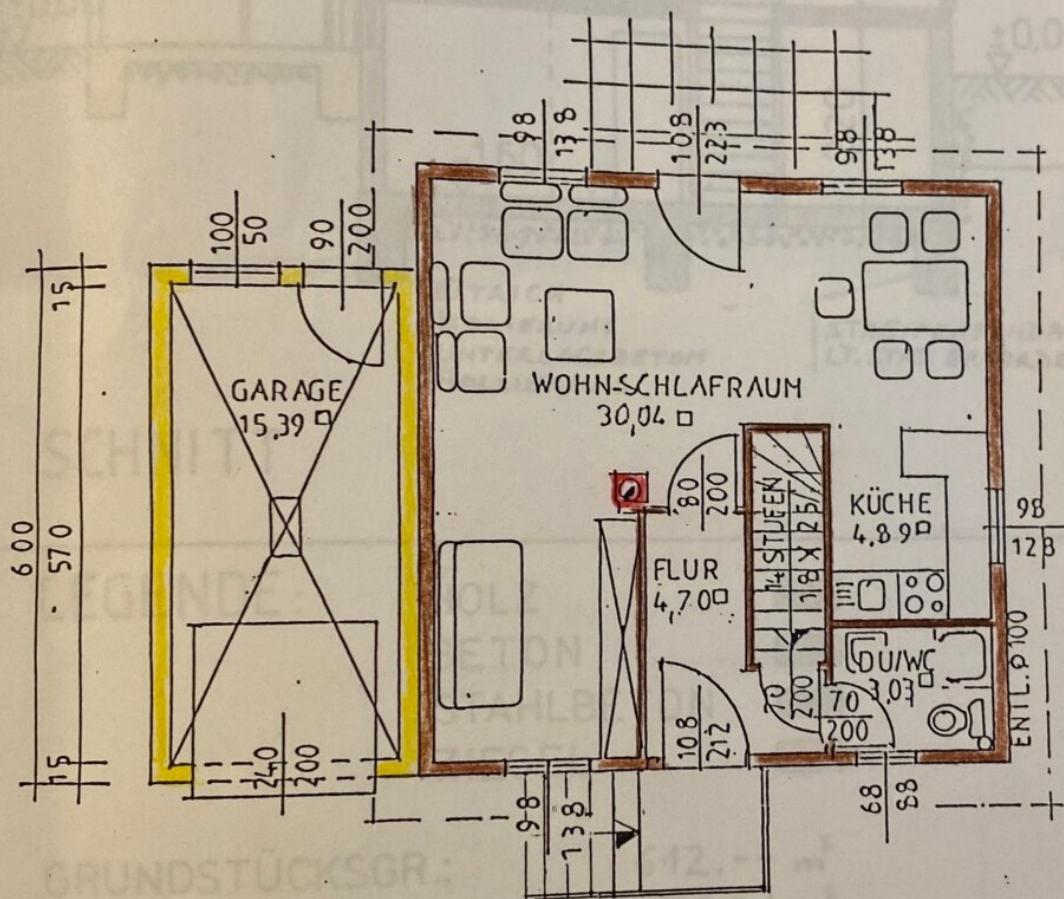
ZELLMANN
IMMOBILIEN



276	20	370	25
25	376	251	265
716			



KUNSTSTOFFPUTZ
 25mm DÜBELSTREIFEN
 25mm ERDMALTE
 40mm STYROPOR
 40mm KUNSTHAARWOLLE
 25mm GIPS-PLATEAU
 24mm STÄHLEINLEGE
 18mm GKF



GRUNDSTÜCKSGR.: 12,00 m²
 BEBAUTE FLÄCHE: 42,99 m²
 UMBAUTER RAUM: 272,32 m²
 VERBODEN: 43,66 m²

Objektbeschreibung

Suchen Sie einen idyllischen Rückzugsort in Wien, der sowohl die Nähe zur Stadt als auch Entspannung im Grünen bietet? Dieses großzügige 623 m² große Grundstück in einer ruhigen Lage des 22. Bezirks ist die perfekte Kombination aus Stadtnähe und Naturidylle. Neben dem Grundstück steht Ihnen ein komplett funktionstüchtiges Fertigteilhaus zur Verfügung – bereit, mit wenigen Handgriffen in Ihr persönliches Traumhaus verwandelt zu werden.

Renovieren oder neu bauen – Sie entscheiden!

Das bestehende Fertigteilhaus mit rund 42,7 m² Wohnfläche ist in einem technisch einwandfreien Zustand und lässt sich mit geringem Aufwand an Ihre Wünsche anpassen. Lediglich die Bodenbeläge und die Küche müssen erneuert werden, um das Haus auf den neuesten Stand zu bringen. Wenn Sie stattdessen Platz für ein größeres Projekt suchen, bietet das Grundstück auch genügend Raum, um ein neues Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu errichten.

Attraktive Highlights für Komfort und Erholung

Das Grundstück bietet nicht nur Raum für Wohnräume, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten: eine Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und der große Garten eröffnet vielfältige Möglichkeiten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlich sorgt der Keller für reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus ist das große Carport, das Platz für mehrere Fahrzeuge bietet und vor Witterungseinflüssen schützt. Damit sind Sie bestens gerüstet, sowohl für den Alltag als auch für entspannte Wochenenden.

Top-Lage und ausgezeichnete Infrastruktur

Die ruhige Lage im Grünen verbindet sich hier ideal mit der Nähe zur Stadt: Durch die gut ausgebauten Busverbindungen sind Sie in kürzester Zeit im Wiener Zentrum. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind bequem zu erreichen.

Ihr Traumprojekt in perfekter Lage

Ob Sie das vorhandene Haus renovieren oder auf dem Grundstück neu bauen möchten – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Das Fertigteilhaus bietet eine solide Basis und lässt sich schnell und einfach aufwerten, während das Grundstück selbst ausreichend Platz für größere Visionen bereithält.

Jetzt Ihre Chance ergreifen!

Gestalten Sie Ihr persönliches Wohnprojekt in dieser charmanten und naturverbundenen Lage. Nutzen Sie die vorhandenen Möglichkeiten und schaffen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen im Grünen mit allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens.

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap