

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



**Objektnummer: 23237**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,70 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	554,00 m²
<b>Keller:</b>	39,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 134,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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



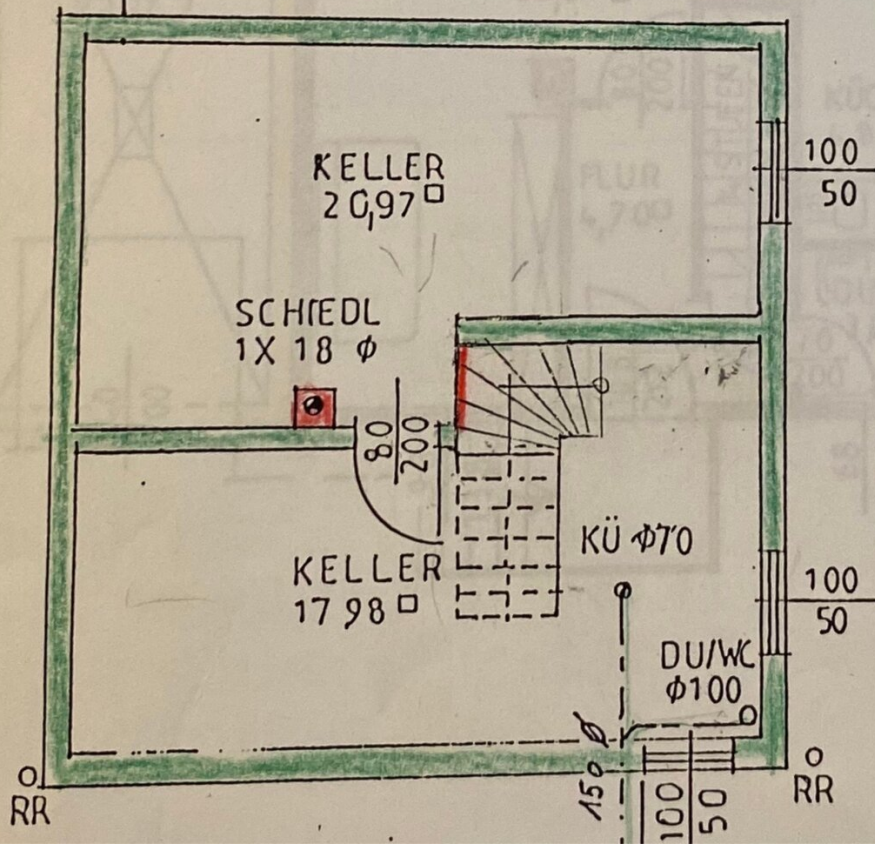




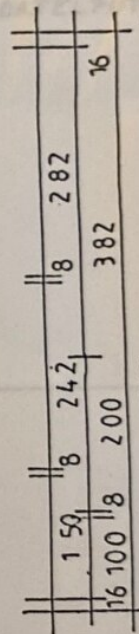
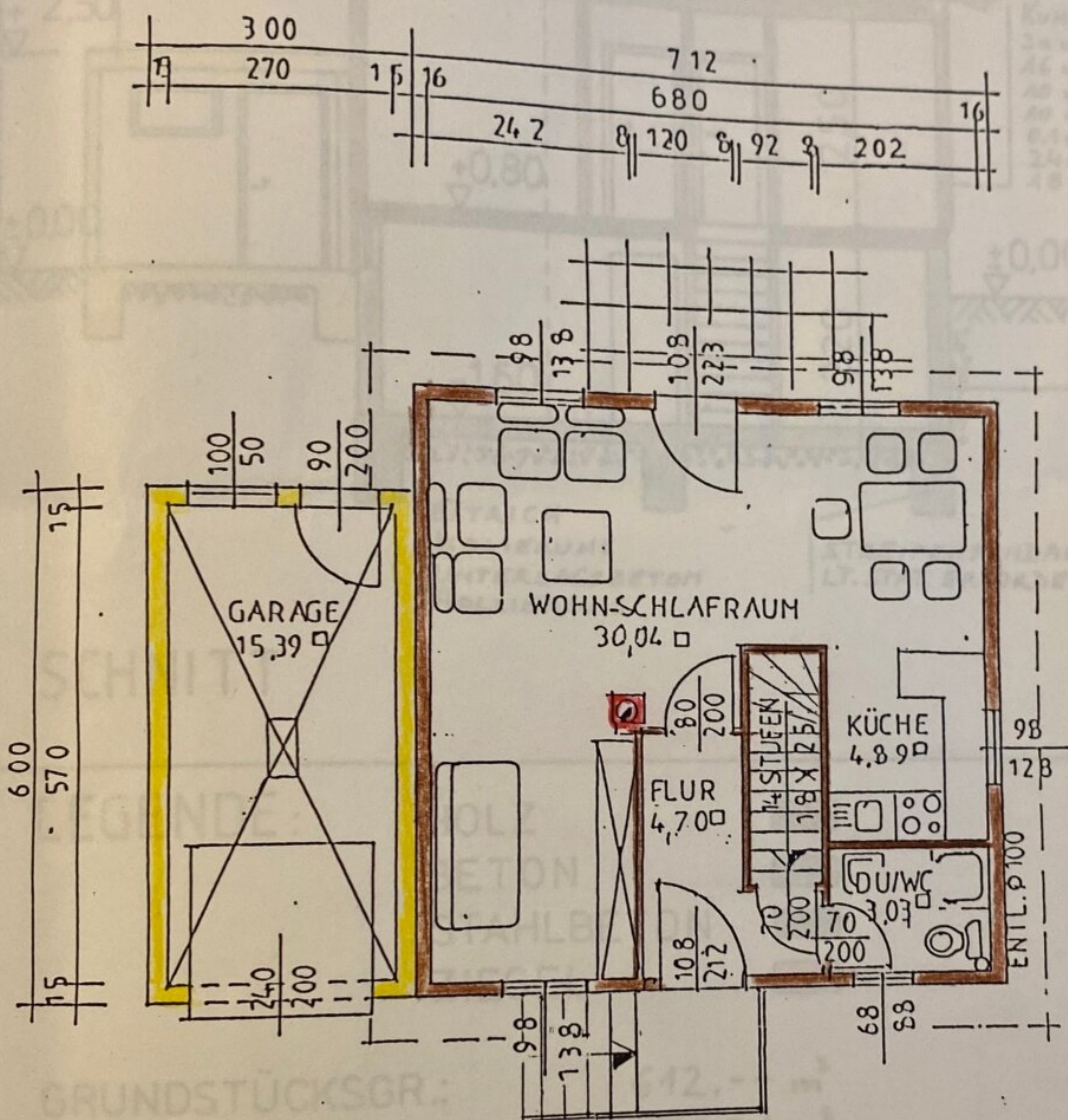








276	20	11	370	
25	376	25	265	25
716				



## Objektbeschreibung

Suchen Sie einen idyllischen Rückzugsort in Wien, der sowohl die Nähe zur Stadt als auch Entspannung im Grünen bietet? Dieses großzügige 623 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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