

## **Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23397**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Haus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1910         |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 139,65 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 5            |
| <b>Bäder:</b>            | 1            |
| <b>WC:</b>               | 1            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 549.500,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

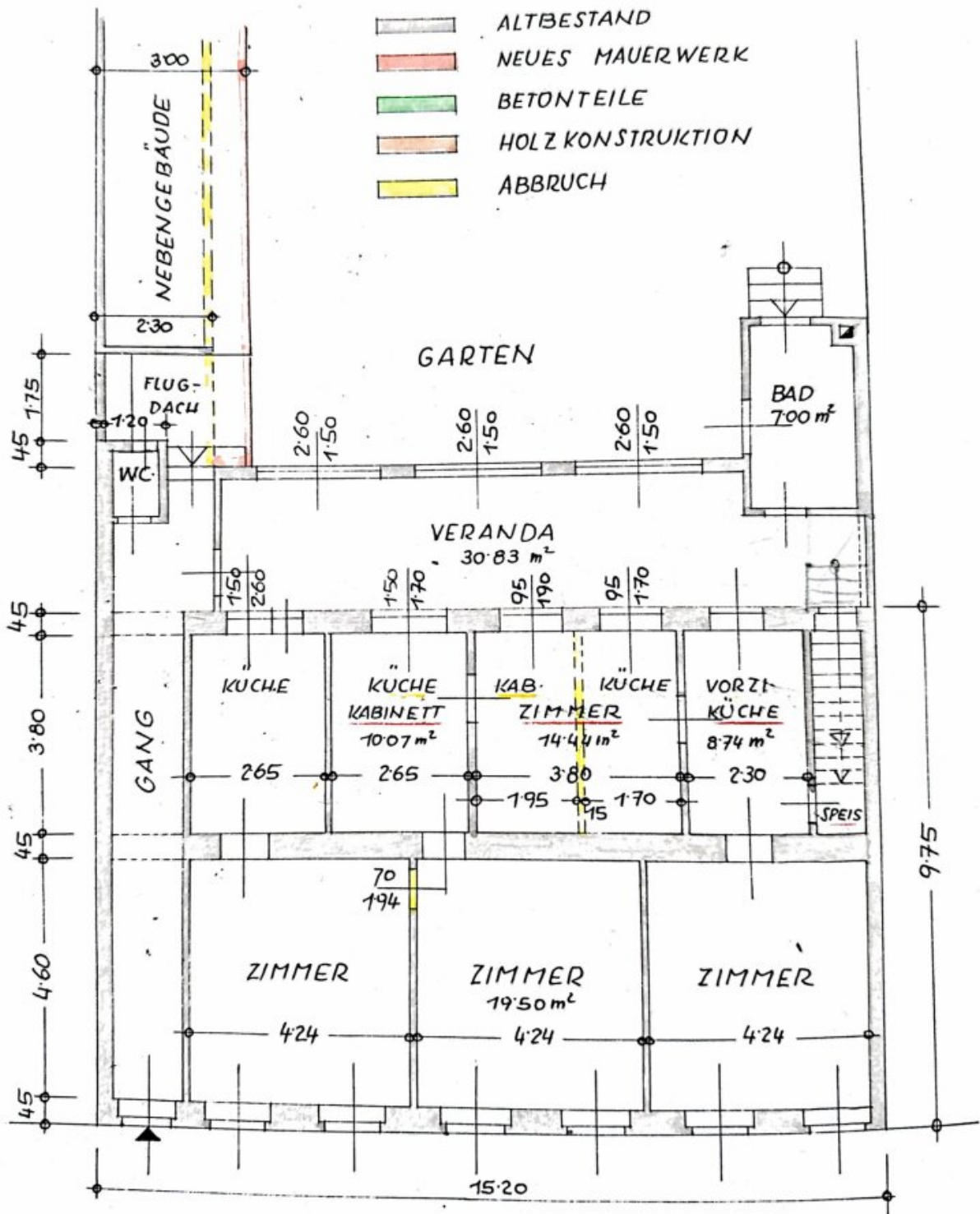
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Masstab 1:1



ERDGESCHOSSGRUNDRISS

## Objektbeschreibung

Dieses **charaktervolle, jedoch modernisierungsbedürftige, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus**, erbaut um 1910, vereint **traditionellen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**. Ob als großzügiges Zuhause für Familien, als **Mehrgenerationenhaus** oder als Anlageobjekt mit **zwei getrennten Wohneinheiten** – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnträume.

Das Anwesen besticht durch eine großzügige **Grundstücksfläche von 453 m<sup>2</sup>**, eine durchdachte **Raumaufteilung** und **eine zentrale, dennoch angenehm ruhige Lage** im beliebten **23. Wiener Gemeindebezirk Liesing**. Mit einer möglichen **Wohnnutzfläche von bis zu 450 m<sup>2</sup>** bietet dieses Haus enormes Ausbaupotenzial für visionäre Käufer.

### Eckdaten auf einen Blick

- **Grundstücksfläche:** 453 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 140 m<sup>2</sup>
- **Mögliche Wohnnutzfläche:** bis zu 450 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** ca. 1910
- **Bauweise:** Ziegel-Massivbau
- **Ausbaupotenzial:** Enorm – ideal für Erweiterungen oder Modernisierungen

### Die Highlights dieser Immobilie

? **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – Großzügige Raumaufteilung mit mehreren Zimmern, ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder als Büro-/Gewerbefläche

? **Wunderschönes Grundstück** – Der **idyllische Garten** auf der Rückseite des Hauses lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen

? **Solide Bausubstanz mit modernisierten Elementen** – Wichtige Sanierungen wurden bereits durchgeführt (Dach, Fenster, Heizanlage), dennoch bietet das Objekt **Raum für persönliche Anpassungen und Modernisierungen**

? **Hervorragende Lage** – Perfekte Infrastruktur mit **Supermärkten, Schulen und Freizeiteinrichtungen** in unmittelbarer Umgebung. **Bus und Bahn** sind bequem zu Fuß erreichbar

## **Ausstattung im Detail**

- **Fenster:** 2-fach-Verglasung (1990)
- **Böden:** Hochwertiger Parkett und strapazierfähige Fliesen
- **Heizung:** Gasheizung mit Radiatoren
- **Dach:** Satteldach (1990 saniert)
- **Sanitäreinrichtungen:** Einfache Ausstattung, bietet Potenzial zur Modernisierung

## **Flexibles Nutzungspotenzial**

Ob als **großzügiges Wohnhaus für Familien**, als **Mehrgenerationenhaus** oder mit der Möglichkeit zur **Trennung in zwei Wohneinheiten** – dieses Objekt passt sich Ihren individuellen Bedürfnissen an. Auch eine **Umgestaltung als Büro oder Praxis** wäre dank der **zentralen Lage** eine attraktive Option.

## **Top-Lage mit perfekter Infrastruktur**

Dieses Haus befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend**, die durch ihre **hervorragende Verkehrsanbindung und Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs** überzeugt:

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte nur wenige Minuten entfernt

**Schulen und Kindergärten:** Innerhalb von 3 km erreichbar

**Freizeit & Erholung:** Parks, Sport- und Kultureinrichtungen in der Umgebung

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus und Bahn sind innerhalb von 1 km fußläufig erreichbar

## **Zusätzliche Informationen**

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

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein charmantes Haus mit **Geschichte und großem Potenzial** zu erwerben. Ob als **persönliches Traumhaus** oder als **wertbeständige Investition** – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu präsentieren!

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](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
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