

**Attraktiv mit idyllischem Garten und Garage für die  
Großfamilie in 1230 Wien**



**Objektnummer: 879**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









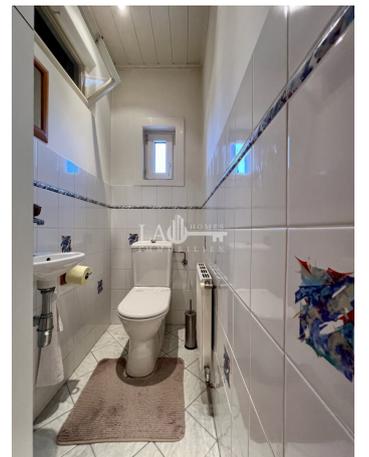










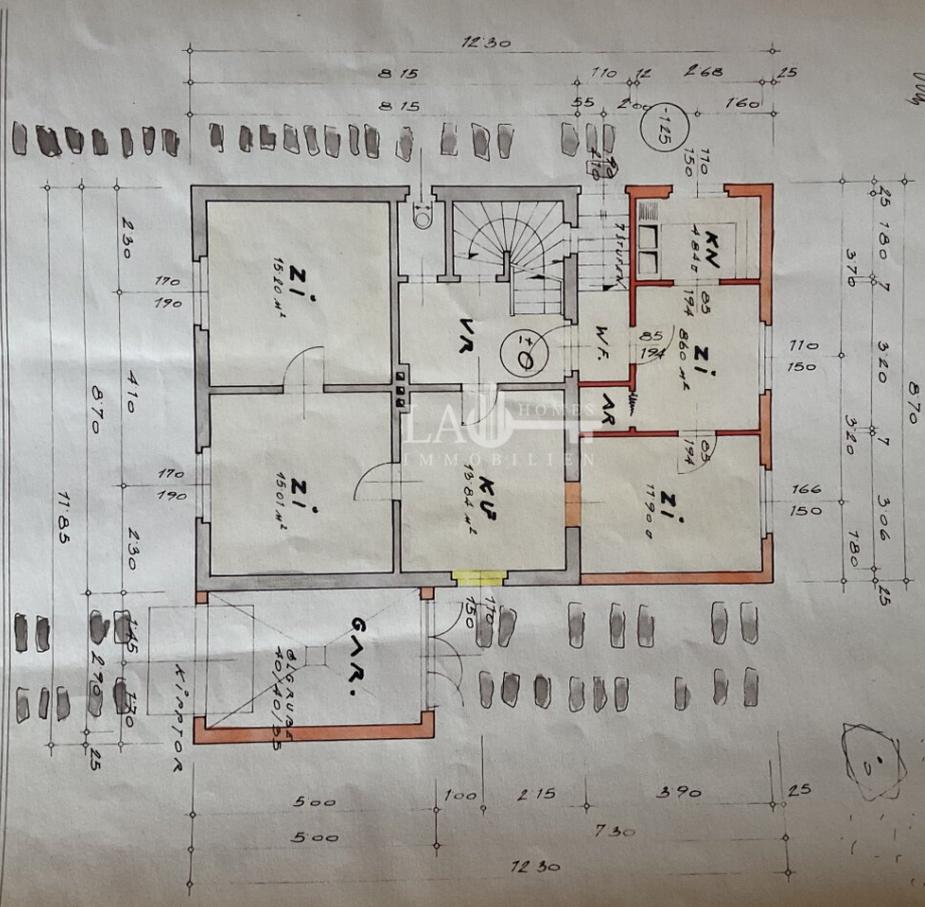




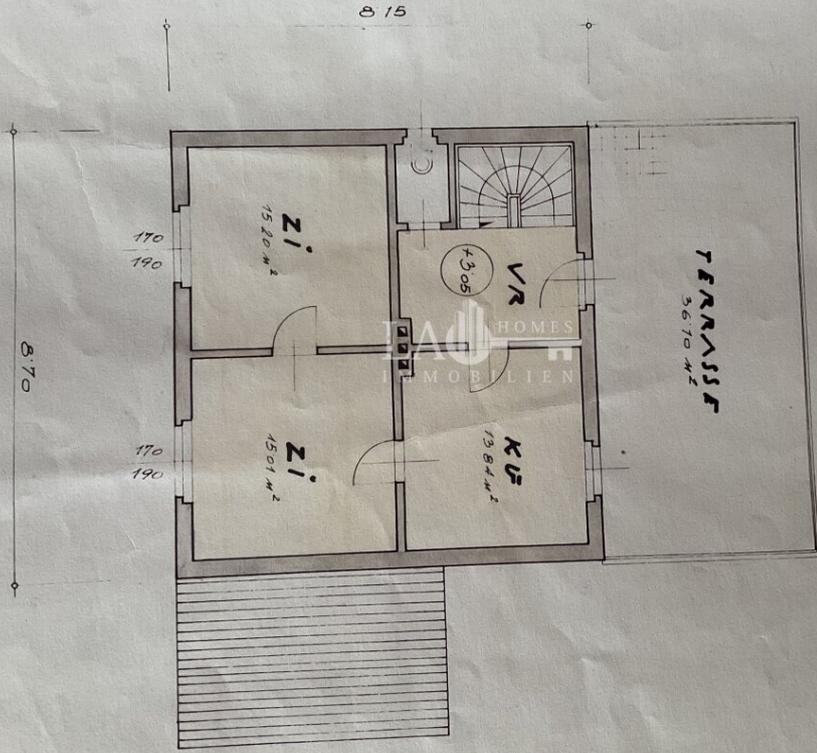




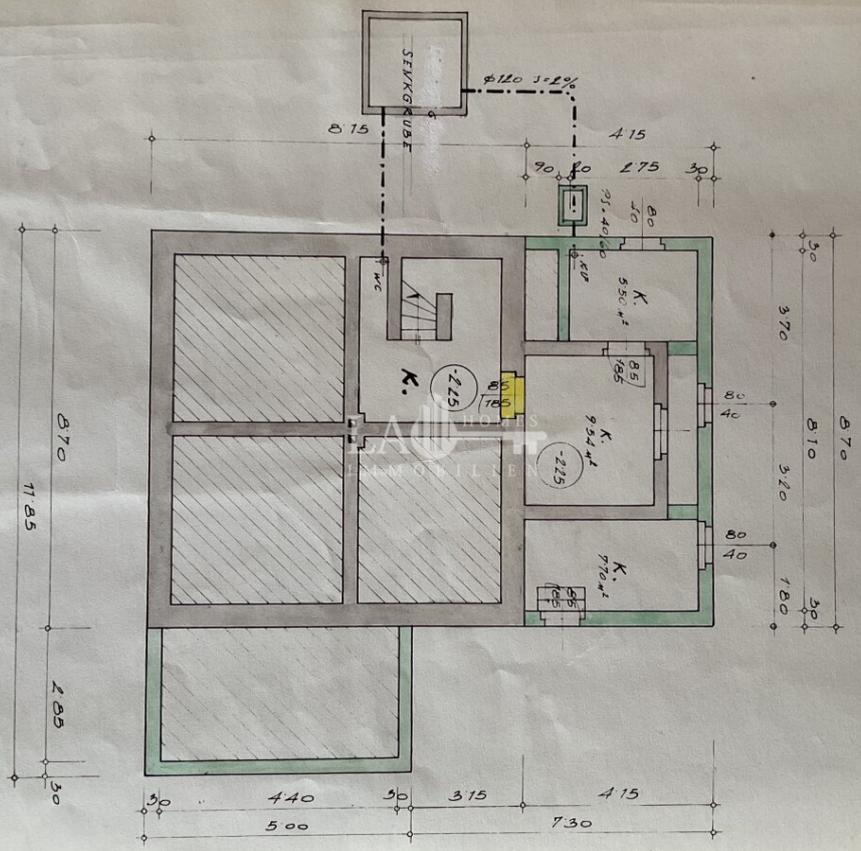
F R D G E J S C H O S S



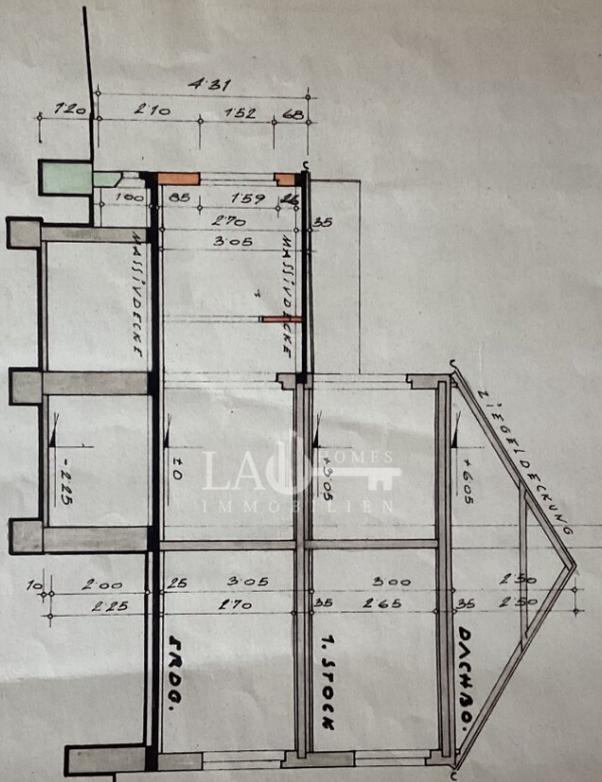
1. STOCK



K E L L E R :



SCHNITT A-B



## Objektbeschreibung

**Für traditionelle Großstadtmenschen, die eine hohe Erwartung an Lage, Komfort und urbane Lebensqualität haben.**

Ein guter Standard beginnt bei einer perfekten Lage.

Dieses **helle, ebene** Grundstück mit einer großzügigen **Fläche von 730 m<sup>2</sup>** bietet nicht nur eine **ausgezeichnete Wohnlage**, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur **individuellen Gestaltung für die Zukunft**.

Es ist nicht nur gepflegt, sondern bietet auch ausreichend Raum, um mit zwei Generationen Ihrer Familie zu leben.

Der bestehende **Altbau** wurde **1935 errichtet**, in den **70ern erweitert** und **1998 generalsaniert**.

Das Gebäude umfasst eine **Wohnfläche** von **ca. 180 m<sup>2</sup>** und bietet mit **7 Zimmern, 2 Küchen, 2 Bädern und 3 WCs** großzügige Nutzungsmöglichkeiten.

Jede Etage verfügt über eine eigene **Küche, WC und Dusche**, sodass sich das Haus ideal als Mehrparteienhaus oder für eine flexible Wohnraumnutzung eignet.

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen **Garten** und auf der sonnigen **Loggia** - Hier können Sie die frische Luft und die Ruhe der Umgebung in vollen Zügen genießen.

Der **Garten** bietet zudem ausreichend Platz für Spiel und Spaß - perfekt für Familien mit Kindern oder für Hobbygärtner, die sich verwirklichen möchten - zusätzlich weist der **Garten Hausbrunnen auf**.

Der **Keller** verfügt über ein "**Stüberl**" sowie einer **Sauna** und Dusche.

In der angebauten **Garage** kann ihr PKW sicher abgestellt werden.

Während draußen die Stadt pulsiert, findet man hier einen Ort der Ruhe.

### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich
- Küche

- behaglicher Essbereich
- 3 Zimmer
- Bad mit Dusche
- WC
- Abstellraum

#### **Obergeschoss:**

- Gangbereich
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang auf die Loggia
- Küche mit Essecke
- 2 Zimmer
- Bad mit Wanne
- WC

#### **Keller:**

- Stüberl
- Sauna

- Dusche

#### **Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Loggia 8 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 730 m<sup>2</sup>

#### **Resümee:**

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt ideal für die Großfamilie, auch als ideale Anlage und Investment.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**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](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap