

**Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit in Hietzinger
Toplage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24358

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m ²
Gesamtfläche:	895,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m ²
Keller:	178,62 m ²
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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











ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmantes Familienhaus mit Potenzial in bester Lage

Auf dieser außergewöhnlich gelegenen Liegenschaft befindet sich ein in den 1980er Jahren errichtetes Einfamilienhaus, das sich in sehr gepflegtem Zustand präsentiert. Dennoch bieten sich Modernisierungsarbeiten an, um das volle Potenzial auszuschöpfen.

Der ca. 140 m² große Dachboden ist bereits für einen Ausbau vorbereitet – ideal für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Nutzungskonzepte. Darüber hinaus liegt eine bewilligte Planung für die Errichtung einer modernen Villa vor. Ob Sanierung, Ausbau oder Neubau: Diese Immobilie eröffnet Ihnen mehrere attraktive Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Der Angebotspreis wurde mit großer Sorgfalt und unter Berücksichtigung sämtlicher Gegebenheiten sehr realistisch kalkuliert. Aus diesem Grund besteht auch keinerlei Spielraum mehr für Preisverhandlungen.

Interesse geweckt?

Wenn Sie sich für dieses besondere Objekt interessieren, ersuchen wir Sie höflich, Ihre Anfrage direkt über dieses Webportal zu übermitteln. Im Anschluss erhalten Sie von uns zeitnah sämtliche Unterlagen, darunter Bestandspläne, behördliche Bescheide, Grundbuchsatzung, Projektunterlagen sowie anschauliche Visualisierungen.

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.

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, BGBI. 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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap