

**RUHIGE LAGE - VIEL INFRASTRUKTUR! 2 GETRENNTE  
WOHNEINHEITEN!**



**Objektnummer: 2978**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

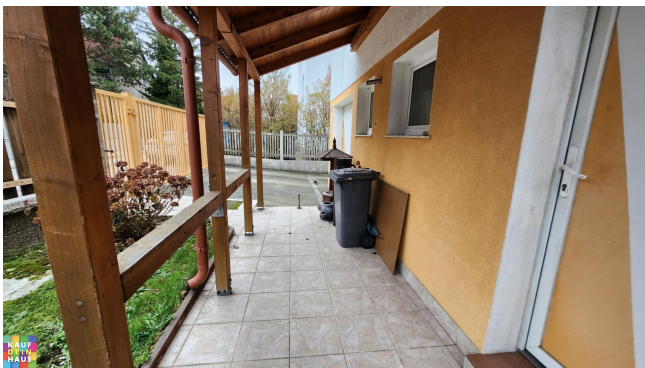


**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf

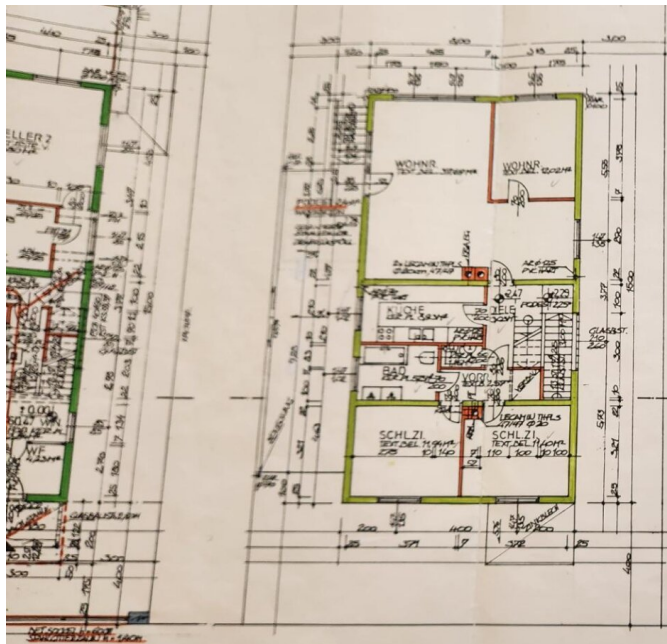
T +43 660 340 32 29





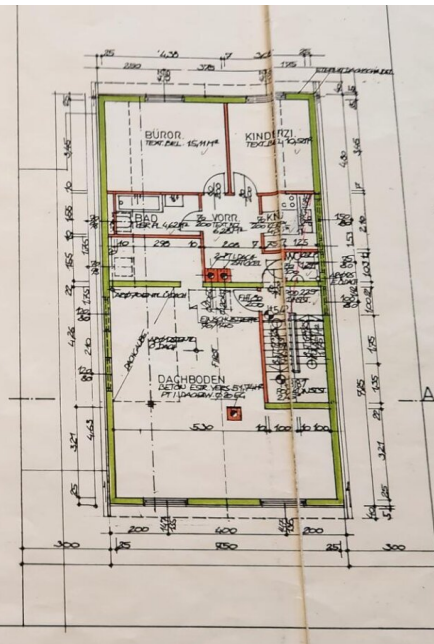






GENWÄSSER AUF EIGENEM GELÄND Z.B. VERBODEN  
**KAUF  
 DEIN  
 HAUS**  
 MEDIAMAK 19/20

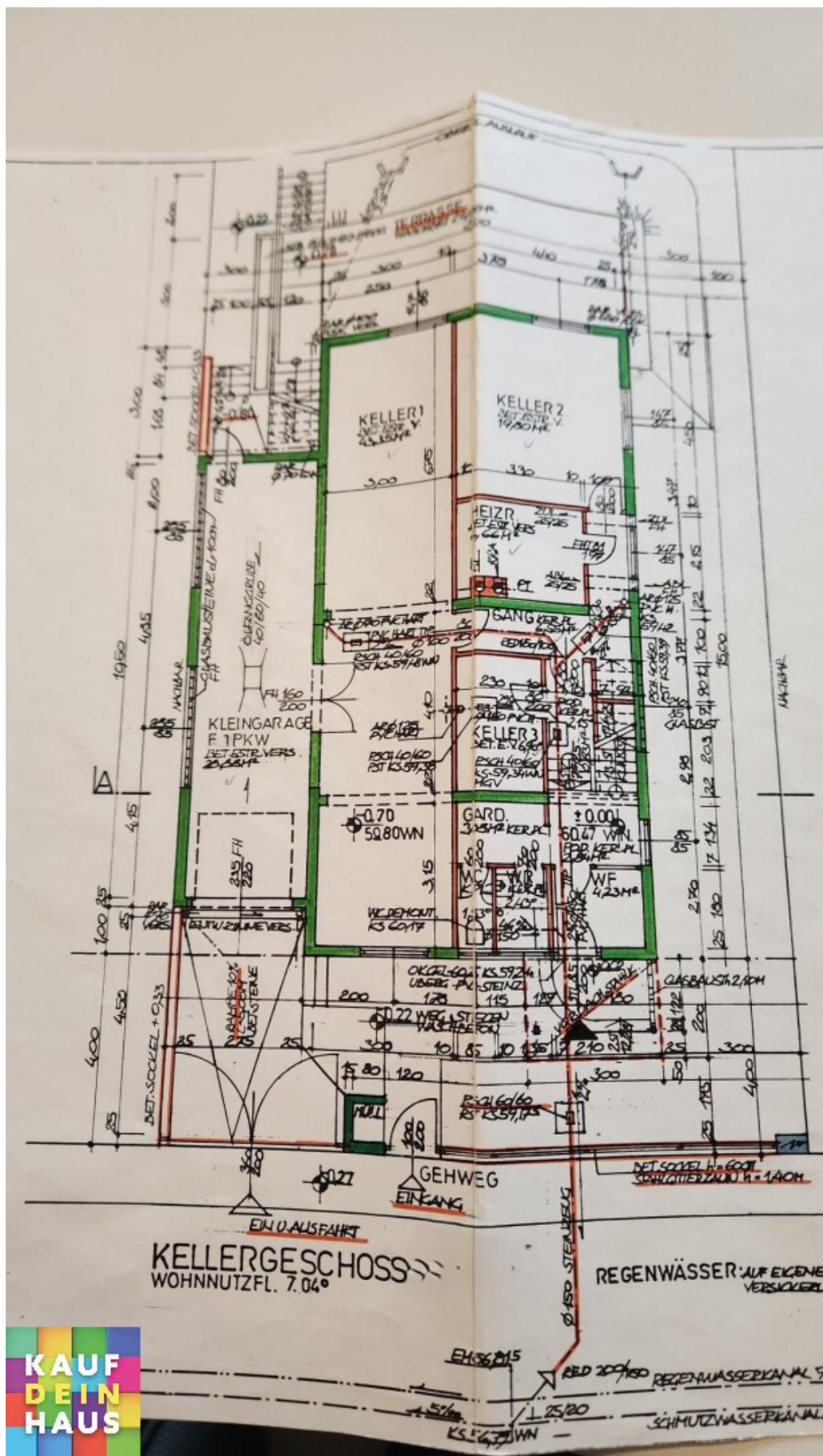
**ERDGESCHOSS**  
 WOHNNUTZFL. 93,97 m²



**DACHGESCHOSS**  
 WOHNNUTZFL. 27,06 m²

KOLLEKTOR  
 KOLLEKTOR

LA  
 M1:



## Objektbeschreibung

Im 23. Bezirk, dort wo Wien ruhig durchatmet und das Stadtleben trotzdem nie weit entfernt ist, steht dieses großzügige Einfamilienhaus, das mehr als nur „ein Dach über dem Kopf“ bietet. Mit **180 m² Wohnfläche**, **9 Zimmern** und einem **90 m² großen ebenerdigen Keller**, der sich fast schon wie ein eigenes Stockwerk anfühlt, bietet es ein Raumangebot, das heute nur noch selten zu finden ist.

Das Haus wurde 1983 in **massiver Ziegelbauweise** errichtet – solide, langlebig und mit einem **BRAMAC-Dach**, das das Gebäude zuverlässig schützt. Der **Pool im sonnigen Garten** lädt zu entspannten Stunden ein, während die **Südausrichtung** den Räumen ganztägig Licht und Wärme schenkt.

Mit **zwei Wohneinheiten** bietet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder flexible Vermietung. Zwei **Garagen** runden das Angebot ab und lösen Parkplatzfragen ein für alle Mal.

Die **Gastherme** in Kombination mit der **Solaranlage für Warmwasser** sorgt für effiziente und verlässliche Energieversorgung. Das **616 m² große Grundstück** bietet ausreichend Raum, um Natur zu genießen oder den Garten kreativ zu gestalten.

Das Haus bietet die Gelegenheit, nach eigenem Geschmack zu gestalten – derzeit sind noch persönliche Gegenstände vorhanden, die vor Einzug geräumt werden müssen.

Die Lage überzeugt durch eine perfekte Mischung aus Ruhe und Infrastruktur: **Nähe U6 Siebenhirten, Porsche Wien Liesing**, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholung sind in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Wohnstraße ein angenehmes und gepflegtes Umfeld – ideal für ein Zuhause, in dem man sich wirklich wohlfühlt.

Ein Haus mit Charakter, Raum und Substanz – solide gebaut, lichtdurchflutet und bereit, nach Ihren Vorstellungen zu neuem Glanz zu erwachen.

**Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung, um die Privatsphäre der Eigentümer zu wahren. Gerne per Mail an [simone@kaufdeinhaus.at](mailto:simone@kaufdeinhaus.at) oder unter 0660 340 32 29.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap