

**Wohnen im Grünen – großzügiges Reihenhaus mit  
sonnigem Garten in absoluter Ruhelage | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25348**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

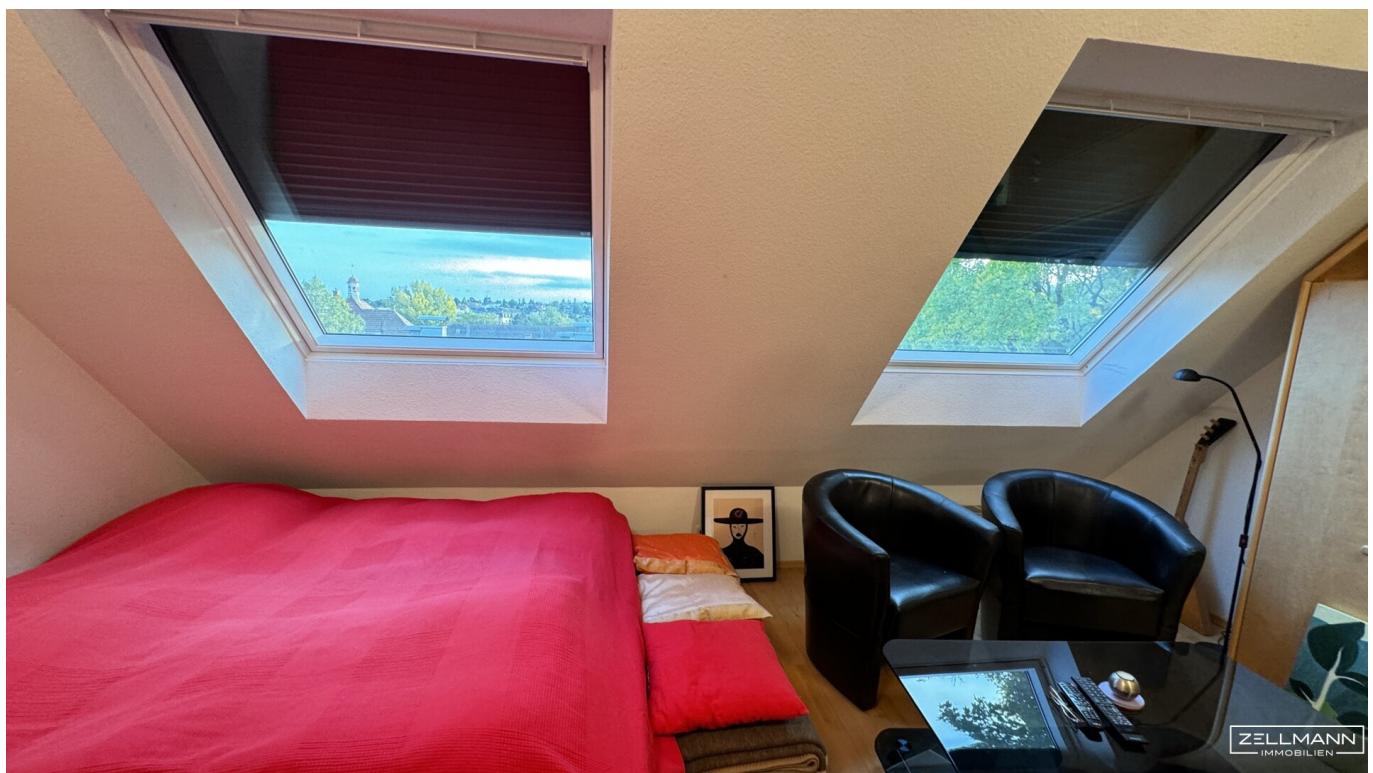
<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,55 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	46,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,62 €
<b>USt.:</b>	28,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



Kontakt hinzufügen  
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



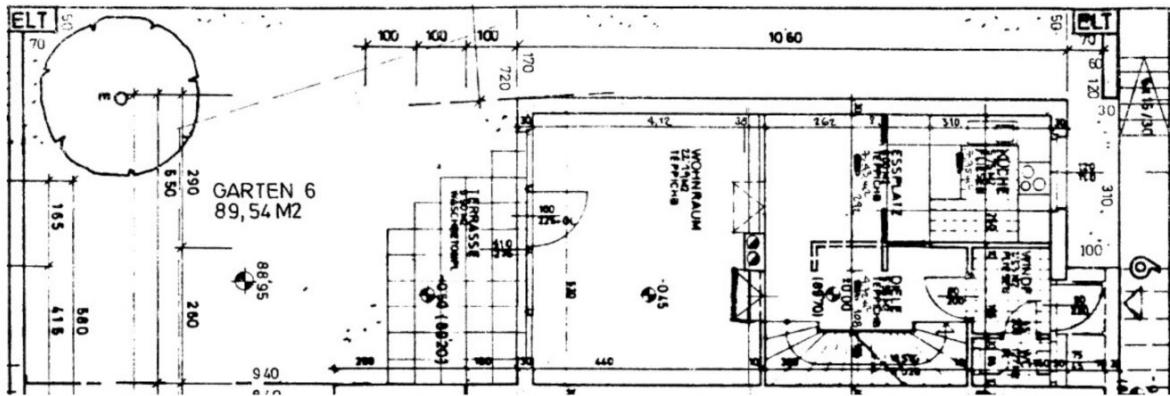


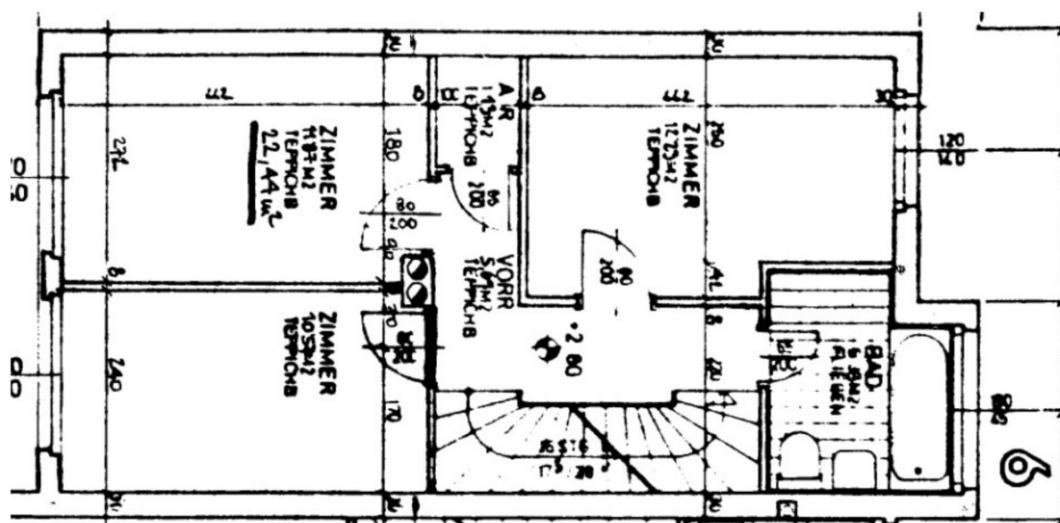
ZELLMANN  
IMMOBILIEN

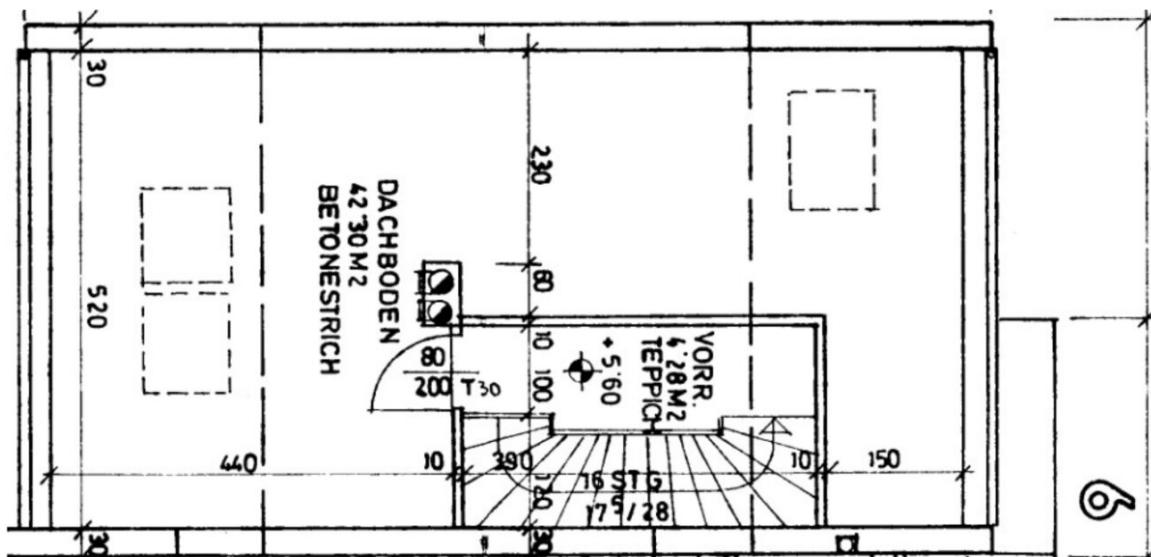


ZELLMANN  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

Schon beim ersten Blick entfaltet dieses gepflegte Reihenhaus jene besondere Atmosphäre, die man nur selten findet: Licht, Ruhe und ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenraum. Der liebevoll angelegte Garten, die sonnige Terrasse sowie die großzügigen Wohnräume schaffen ein Zuhause, das Geborgenheit vermittelt und zugleich Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet.

Ein Haus, das nicht nur durch seine Substanz überzeugt, sondern vor allem durch seine Wohnqualität – ein Rückzugsort mit Charakter in einer der angenehmsten Wohnlagen Liesings.

## Wohnen mit Blick ins Grüne

Der zentrale Wohnbereich im Erdgeschoss präsentiert sich offen, hell und angenehm großzügig. Große Glasflächen öffnen den Raum zur Terrasse und in den Garten und lassen viel Tageslicht herein. Der Blick ins Grün begleitet den Alltag und schafft zu jeder Jahreszeit eine beruhigende Wohnqualität.

Hochwertige Parkett- und Dielenböden unterstreichen den warmen, zeitlosen Charakter des Hauses.

Der Essbereich ist harmonisch in den Wohnraum integriert und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende im Familien- oder Freundeskreis. Die offene Küche fügt sich funktional und elegant ein und bildet das kommunikative Herzstück des Hauses.

## Terrasse und Garten – ein privater Rückzugsort

Die südseitig ausgerichtete Terrasse wirkt wie eine natürliche Verlängerung des Wohnraums. Sie bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien, Frühstück in der Morgensonnen oder laue Sommerabende.

Der anschließende Garten ist eingewachsen, ruhig und bietet angenehme Privatsphäre – ein echtes Highlight für Naturliebhaber, Familien oder all jene, die Wert auf einen grünen Rückzugsort legen.

## Räume für Ruhe, Arbeit und Erholung

In den oberen Geschossen befinden sich mehrere Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, die durch ihre gute Belichtung und flexible Nutzbarkeit überzeugen. Dachflächenfenster sorgen in den oberen Ebenen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Derzeit stehen **4,5 Zimmer** zur Verfügung; bei Bedarf kann die Raumaufteilung mit überschaubarem

Aufwand auf **bis zu 5,5 Zimmer** erweitert werden – ideal für wachsende Familien oder zusätzliche Homeoffice-Bereiche.

Das Haus verfügt über **zwei Badezimmer**:

Ein Bad ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet, das zweite bietet eine **Dusche**. Ein Badezimmer verfügt über Tageslicht, das andere ist innenliegend gehalten.

Ergänzend stehen **zwei WCs** zur Verfügung – eines separat, eines im größeren Badezimmer integriert.

## **Keller, Stauraum und Garage**

Der großzügige Kellerbereich eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Stauraum, Hobbyraum oder Fitnessbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Dachboden, der weiteren Stauraum bietet.

Eine dem Haus zugeordnete Garage (geringfügige Miete) sorgt für bequemes und sicheres Parken.

## **Ausstattung und Zustand**

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand. Die Ausstattung ist hochwertig, klassisch und zeitlos – eine ideale Basis für sofortiges Einziehen oder behutsame individuelle Adaptierungen.

Besonders hervorzuheben ist die **2019 erneuerte Gastherme**, die für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Zusätzlichen Wohnkomfort bietet eine **Klimaanlage im Dachgeschoss**, die gerade in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima schafft.

Auch das Thema Sicherheit wurde berücksichtigt: Das Haus ist mit einer **Alarmanlage**, einer **Sicherheitstür** sowie weiteren Maßnahmen ausgestattet, die ein beruhigendes Gefühl im Alltag vermitteln.

Das Reihenhaus liegt weit zurückversetzt von der Straße und damit in absoluter Ruhelage – ein Umstand, der den hohen Wohn- und Erholungswert dieser Liegenschaft zusätzlich unterstreicht.

## **Ein weiterer wesentlicher Vorteil für den zukünftigen Eigentümer:**

- Die Fenster des Hauses werden im Laufe des Jahres vollständig erneuert. Sämtliche Kosten hierfür werden übernommen – **für den neuen Eigentümer entstehen**

## **keinerlei Aufwendungen.**

- Die **Dachgeschossfenster** wurden bereits vor wenigen Jahren **erneuert** und entsprechen bereits dem aktuellen Stand.
- Die südliche Ausrichtung sorgt für **helle Räume** und ein angenehmes Wohnklima.

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in der Breitenfurter Straße im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing.

Absolute Ruhelage, gewachsene Wohnstruktur und eine sehr gute Infrastruktur zeichnen diesen Standort aus. Nahversorgung, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Gleichzeitig bieten Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

## **Eckdaten im Überblick**

Wohnfläche: ca. 139,32 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 143 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 100,55 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: ca. 46,29 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 23,38 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4,5 (optional auf 5,5 erweiterbar)

Bäder: 2

WCs: 2

Garage: 1

Baujahr: 1984

Zustand: gepflegt

Ausrichtung: Süden

Beziehbar: sofort

## **Kaufpreis**

**€ 690.000,-**

## **Besichtigung & Unterlagen**

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Wunsch die vollständigen Objektunterlagen und stehen für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Wir nehmen uns bewusst Zeit, damit Sie das Haus in Ruhe auf sich wirken lassen können – ohne Druck, dafür mit maximaler Transparenz.

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

## **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.

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **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 <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap