

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



Objektnummer: 25348

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,32 m²
Nutzfläche:	143,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	100,55 m²
Keller:	46,29 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,72
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	191,62 €
USt.:	28,64 €
Provisionsangabe:	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

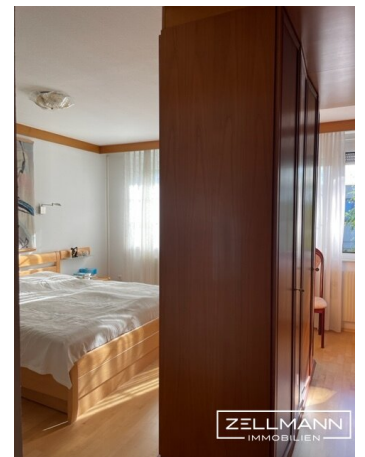
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

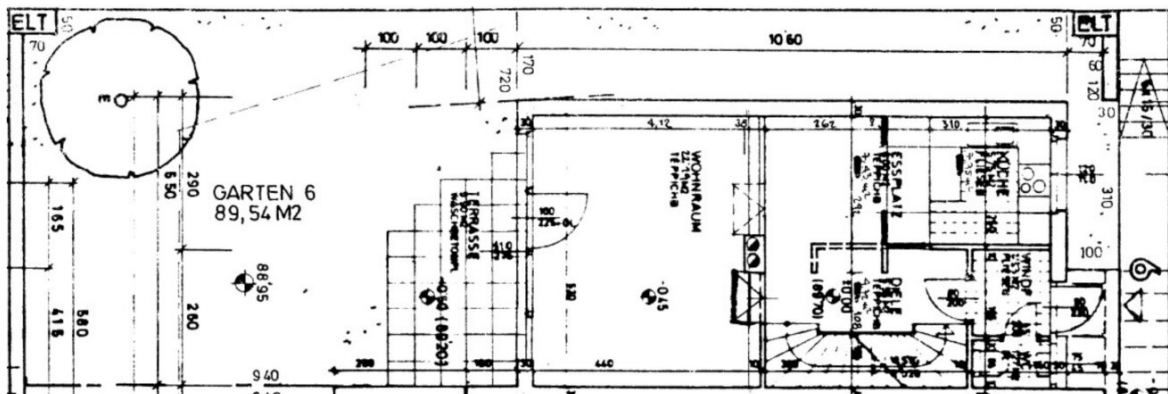


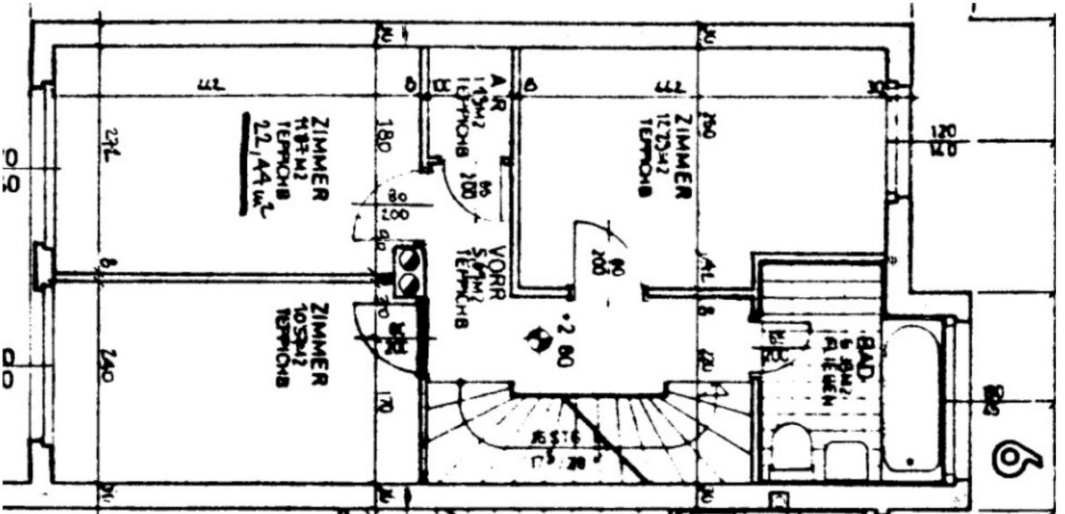


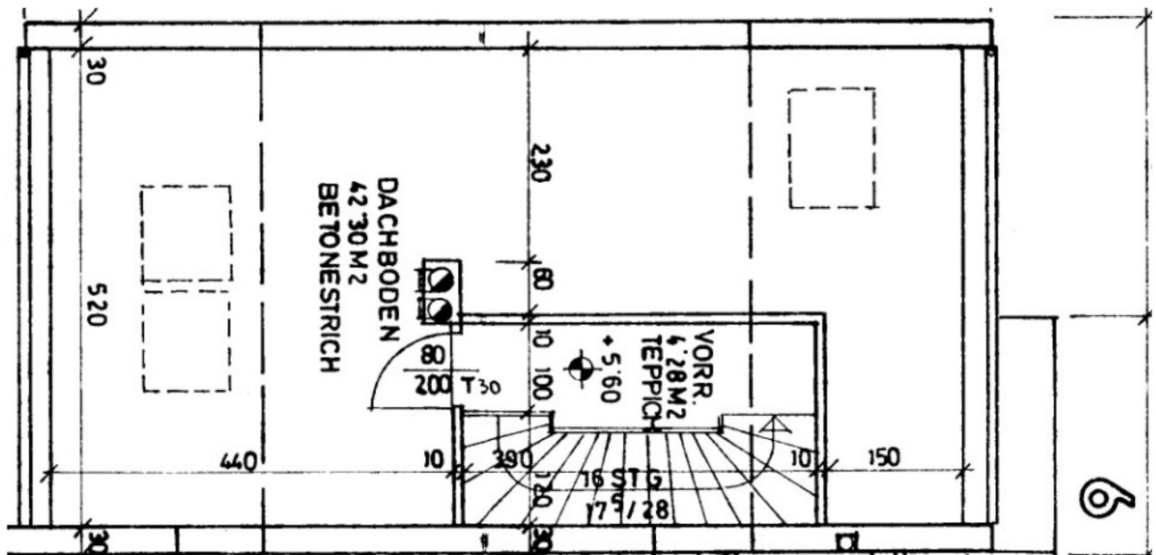












Objektbeschreibung

Schon beim ersten Blick entfaltet dieses gepflegte Reihenhaushaus 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 Morgensonne 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 Reihenhhaus 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 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 143 m²

Gartenfläche: ca. 100,55 m²

Kellerfläche: ca. 46,29 m²

Terrassenfläche: ca. 23,38 m²

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 BGBl. 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