

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

 **BESTINVEST**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 5516/584**

**Eine Immobilie von BestInvest 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>	1.090.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Teuschler Wien / BGLD / NÖ**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 676 70 90 280

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















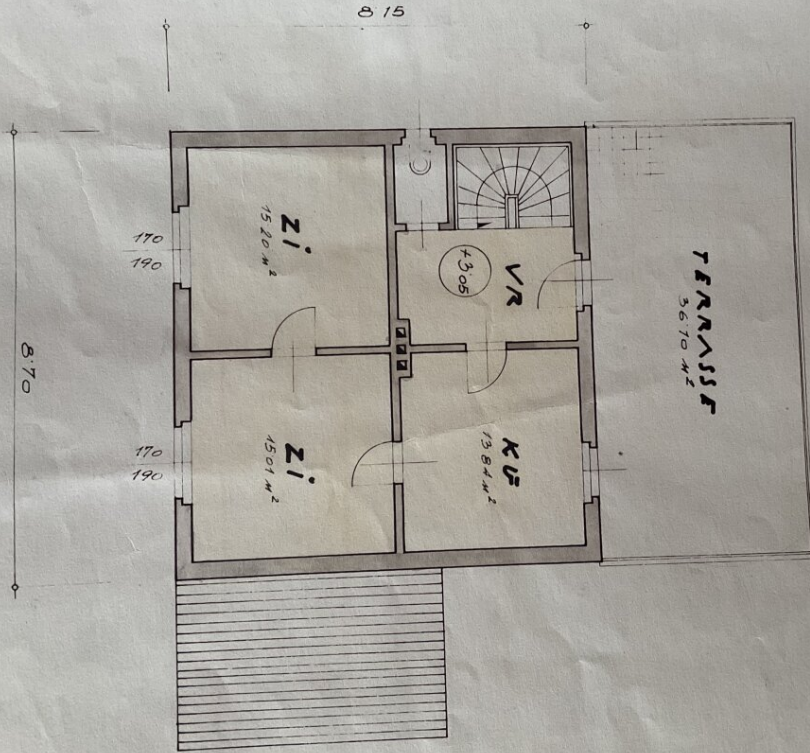


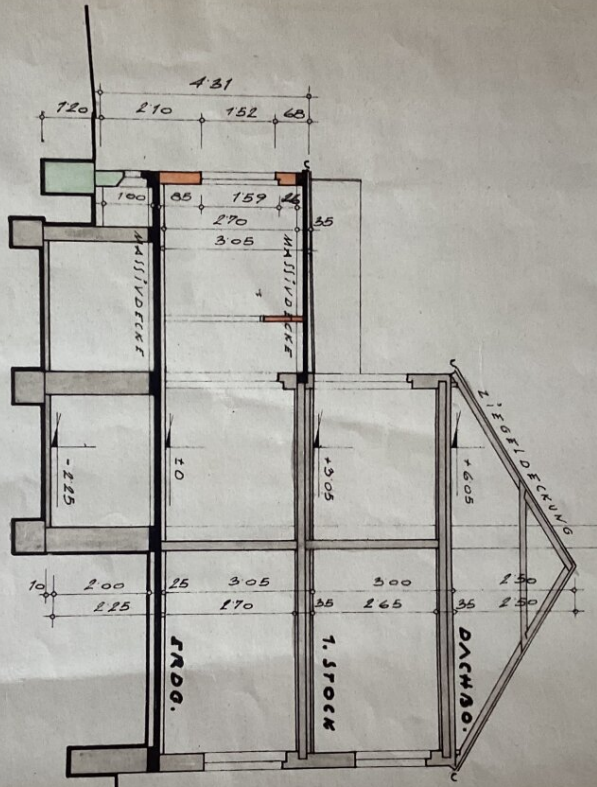






1. STOCK





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!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)***

**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 bis zu 14 Tage 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 <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