

**OBER ST VEIT | Schönes Reihenhaus auf 3 Ebenen |
Ideales Familiendomizil | Ruhelage | Waldrandlage | ab
01.09.26 | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Hauszugang

Objektnummer: 25869

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gusindegasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	2.486,76 €
Kaltmiete (netto)	2.223,33 €
Kaltmiete	2.458,57 €
Betriebskosten:	209,41 €
USt.:	28,19 €
Provisionsangabe:	

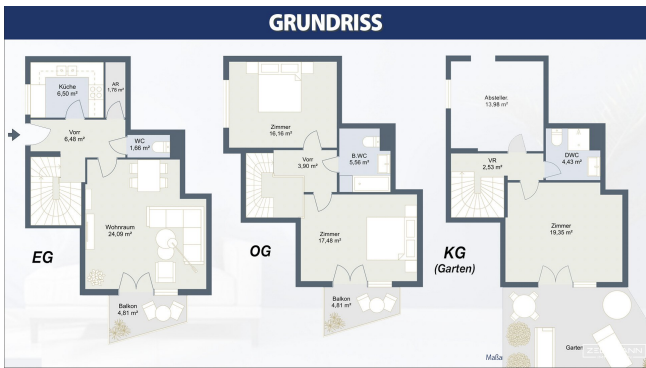
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Victoria Theussl

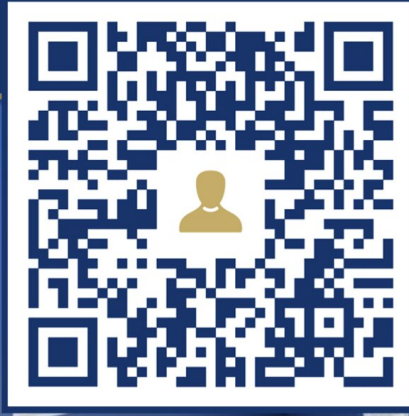






KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN





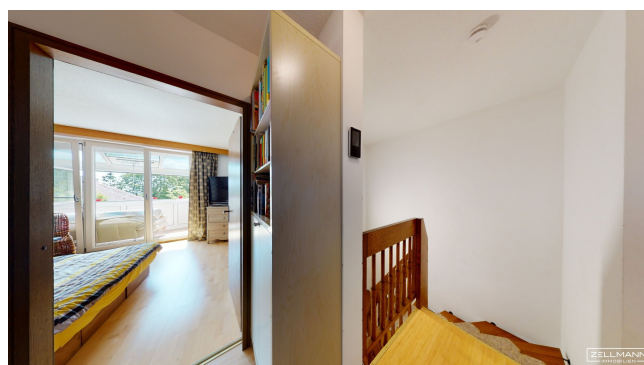




**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN



Heurigenschenke ZUR WILDSAU

www.wildsau.at

300 m



Donnerstag & Freitag ab 17 Uhr

Samstag & Sonntag ab 12 Uhr

www.wildsau.at

Ottakringer



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Naturnahes Reihenhaus in absoluter Grünruhelage am Lainzer Tiergarten - bezugsfertig 01.09.2026

4 Zimmer · Eigengarten · 2 Balkone/Loggien · Klimaanlage · Garage · Ober St. Veit

Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich in absoluter Ruhelage im beliebten Ober St. Veit – direkt am Lainzer Tiergarten und nahe den beliebten Ausflugszielen „Lindwurm“ und „Wildsau“. Die naturnahe Umgebung, die großzügige Raumaufteilung sowie mehrere Außenflächen schaffen eine besondere Wohnqualität für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Anfang der 1980er Jahre errichtete Haus wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in sehr gutem Gesamtzustand. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Zimmergrößen, die beiden Balkone/Loggien, die Gartenterrasse mit kleinem Eigengarten sowie die ruhige Lage mitten im Grünen. Das Wohn- sowie das Elternschlafzimmer verfügen zusätzlich über eine Klimaanlage der Marke Daikin und sorgen auch an warmen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort.

Ausstattung & Highlights

- Naturnahes Wohnen in absoluter Grünruhelage
- Reihenhaus auf 3 Ebenen
- Eigengarten zur Alleinbenutzung
- 2 Balkone / Loggien
- Gartenterrasse
- Große, helle Zimmer
- Wohnbereich ca. 24,1 m²
- Schlafzimmer mit ca. 17,4 m²

- Weiteres Zimmer mit ca. 16,1 m²
- Zimmer im Gartengeschoss ca. 19,3 m²
- Hobbyraum ca. 13,9 m²
- Holz-Alu-Fenster
- Küche und Therme 2006 erneuert
- Klimaanlage im Wohn- und Elternschlafzimmer
- Gäste- oder Jugendbereich mit eigenem Bad im Gartengeschoss
- Garagenplatz inkludiert
- gepflegter Zustand

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Vorraum · Küche ca. 6,5 m² · Wohnraum ca. 24,1 m² mit Ausgang zur Balkon-/Loggiafläche ca. 4,8 m² · Abstellraum · separates WC

Obergeschoss

Vorraum · Zimmer ca. 17,4 m² mit Ausgang zur Balkon-/Loggiafläche ca. 4,8 m² · Zimmer ca. 16,1 m² · Badezimmer mit Badewanne und WC ca. 5,5 m²

Gartengeschoss

Zimmer ca. 19,3 m² mit Ausgang zur Gartenterrasse · Hobbyraum ca. 13,9 m² · Badezimmer mit Dusche und WC ca. 4,3 m²

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ober St. Veit direkt am Lainzer Tiergarten und bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- In ca. 10 Minuten mit Bus oder Auto zur U4 Ober St. Veit
- Buslinien 54B in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar
- Schulen und Kindergärten gut erreichbar

Freizeit & Umgebung

- Direkt beim Lainzer Tiergarten
- Nähe Dollwiese und Zauberteppich
- Zahlreiche Spazier-, Wander- und Freizeitmöglichkeiten
- Beliebte Ausflugslokale „Lindwurm“ und „Wildsau“ in der Umgebung

Fazit

Ein äußerst gepflegtes Reihenhaus in begehrter Grünruhelage mit großzügiger Raumaufteilung, mehreren Außenflächen und naturnahem Wohngefühl. Ideal für Familien oder Paare, die Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität mit guter Wien-Anbindung verbinden möchten.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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, BGBl. 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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <750m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap