

FAMILIENTRAUM IN MAUER ZU KAUFEN!



Objektnummer: 338618784

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Nutzfläche:	213,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	55,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	745.000,00 €
Sonstige Kosten:	176,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7













IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

















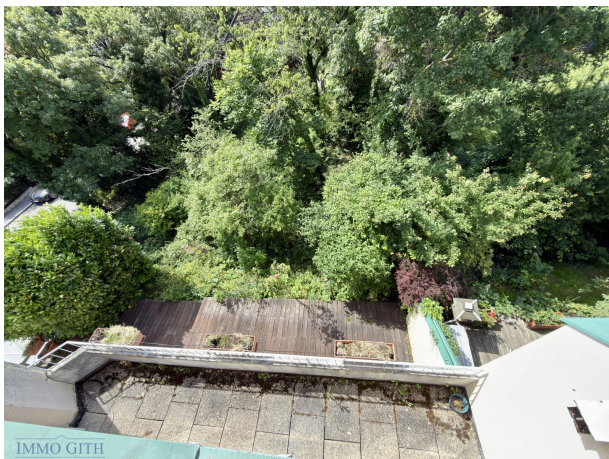
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH











Objektbeschreibung

FAMILIENTRAUM IN MAUER: GROSSZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT POOL, GARAGE, KELLER, TERRASSEN & RUND 162 M² WOHNFLÄCHE IN GRÜNER RUHELAGE ZU KAUFEN!

DIE LAGE:

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Doppelhaushälfte in angenehm ruhiger Wohnlage des 23. Bezirks – nahe der Rudolf-Waisenhorn-Gasse.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Wiener Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einem angenehmen, familiären Wohnumfeld. Hier wohnt man deutlich ruhiger als in dicht verbauten Stadtlagen und profitiert dennoch von der Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln und den wichtigen Verbindungen des Bezirks.

Der 23. Bezirk zählt besonders bei Familien, Paaren und all jenen, die mehr Platz, ein ruhigeres Wohnumfeld und dennoch die Vorteile Wiens suchen, zu den beliebten Wohnlagen der Stadt. Spaziermöglichkeiten, Grünflächen und Erholungsräume befinden sich in der Umgebung und sorgen für eine angenehme Lebensqualität.

Auch die Anbindung ist alltagstauglich: Über die umliegenden Verkehrsverbindungen erreicht man sowohl die Bezirkszentren von Liesing als auch die südlichen Wiener Stadtteile und das Umland gut. Gleichzeitig bleibt die Lage angenehm wohnlich und zurückgezogen – ideal für alle, die ein großzügiges Zuhause mit echtem Hausgefühl in Wien suchen.

DIE DOPPELHAUSHÄLFTE:

Diese großzügige Doppelhaushälfte bietet rund **162 m² Wohnfläche** und verteilt sich auf mehrere Ebenen. Das Haus wurde Mitte der 1980er-Jahre errichtet und überzeugt durch eine sehr gute Raumstruktur, viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits das Erdgeschoss bietet ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück bildet das große Wohnzimmer mit rund **34 m²**, das viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft schafft. Ergänzend dazu stehen ein separater Essbereich sowie eine eigene Küche zur Verfügung. Dadurch entsteht ein klassischer und gut nutzbarer Familiengrundriss mit klar getrennten Bereichen für Wohnen, Essen und Kochen.

Vom Wohn- bzw. Essbereich gelangt man direkt auf die Terrasse. Diese bietet einen schönen Übergang ins Freie und eignet sich ideal für einen Sitzbereich, Pflanzen oder gemütliche Stunden im privaten Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der **Poolbereich im Garten**. Der Pool verfügt über eine Überdachung und ist von einer großzügigen Holzterrasse umgeben. Dadurch entsteht ein geschützter, angenehm privater Außenbereich, der sich ideal zum Entspannen, Sonnen und Genießen eignet. In Kombination mit dem vielen Grün rundherum entsteht hier ein sehr stimmiger Rückzugsort mit besonderem Freizeitwert.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie praktische Nebenflächen ergänzen diese Ebene und sorgen für Komfort im Alltag.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Wohnfläche und eignet sich hervorragend als großzügiger Rückzugsbereich, Atelier, Arbeitszimmer, Jugendbereich oder Gästebereich. Besonders attraktiv ist die zusätzliche Dachterrasse, die dem Haus eine weitere schöne Freifläche verleiht.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen ca. **33 m² großen Keller** sowie eine ca. **18 m² große Garage**. Dadurch steht ausreichend Platz für Stauraum, Hobby, Werkstatt, Fahrräder oder sonstige Lagerflächen zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung**. Die Vaillant-Therme wurde zuletzt **2026 gewartet**.

Die **Ochsner Wärmepumpe** hat auch vor kurzem ein **Service** erhalten!

Das Haus präsentiert sich in einem **gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand**. Gleichzeitig besteht in einzelnen Bereichen **Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf**, wodurch sich Käufern die Möglichkeit bietet, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und langfristig aufzuwerten.

Insgesamt eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die eine großzügige Doppelhaushälfte mit mehreren Ebenen, Garage, Keller, Pool und Freiflächen in Mauer suchen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Großzügige Doppelhaushälfte in Wien-Liesing**

- **Rund 162 m² Wohnfläche**
- **Großzügiges Raumangebot auf mehreren Ebenen**
- **Großes Wohnzimmer mit rund 34 m²**
- **Separater Essbereich und eigene Küche**
- **Mehrere Zimmer flexibel nutzbar**
- **Dachgeschoss mit zusätzlicher Wohnfläche**
- **Terrasse im Erdgeschoss**
- **Zusätzliche Dachterrasse**
- **Pool mit Überdachung im Garten**
- **Großzügige Holzterrasse rund um den Poolbereich**
- **Keller mit ca. 33 m²**
- **Garage mit ca. 18 m²**
- **Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung**
- **Vaillant-Therme 2026 gewartet**
- **Ruhige Wohnlage im 23. Bezirk**

- **Gepflegter Zustand mit Modernisierungs- bzw. Renovierungspotenzial**
- **Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und langfristigen Aufwertung**

DIE KOSTEN:

Kaufpreis: € 745.000,-

Die Kaufnebenkosten betragen ca. 10 % des Kaufpreises.

Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Müllabfuhrabgabe): € 81,65 / Monat

Wasser- und Abwassergebühr: € 95,27 / Monat

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese großzügige Doppelhaushälfte persönlich vorstellen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

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 <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap