

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



**Objektnummer: 25925**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	5,50
<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>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,62 €
<b>USt.:</b>	28,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

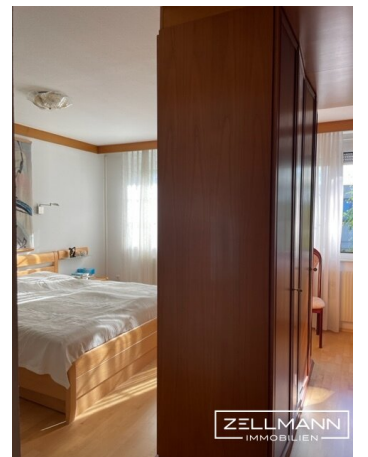
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**













# Objektbeschreibung

**Vorweg: Das Reihenhaus befindet sich deutlich von der Hauptstrasse zurückversetzte und ist als absolute Ruhelage zu bezeichnen!**

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 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 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

### **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.

**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.

### **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 <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 <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap