

# **Familienhaus mit Traumgarten in absoluter Grün-Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25960**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	298,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	95,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Gesamtmiete</b>	3.800,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.227,27 €
<b>Kaltmiete</b>	3.454,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,27 €
<b>USt.:</b>	345,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

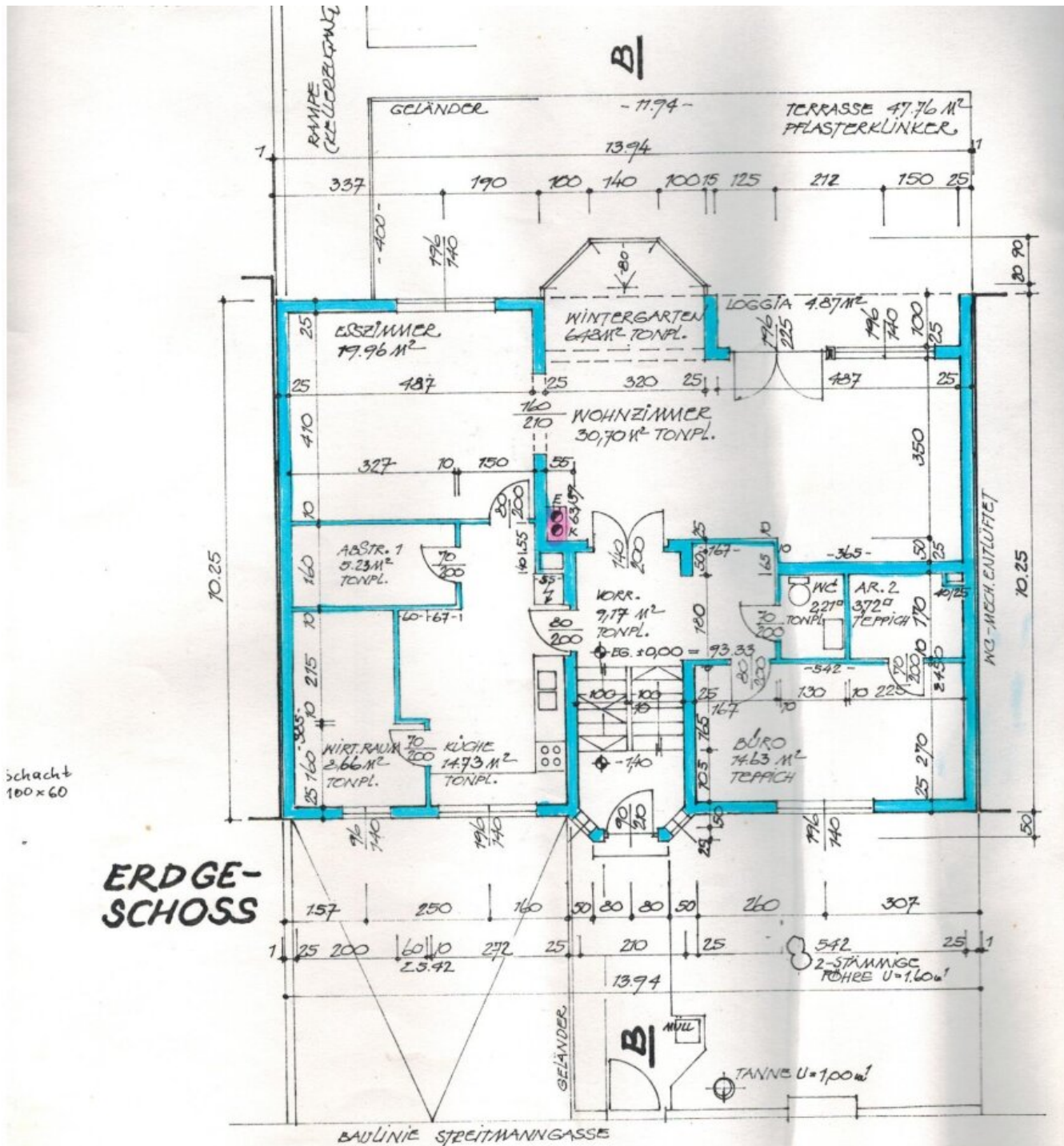


**Nicole Zellmann**



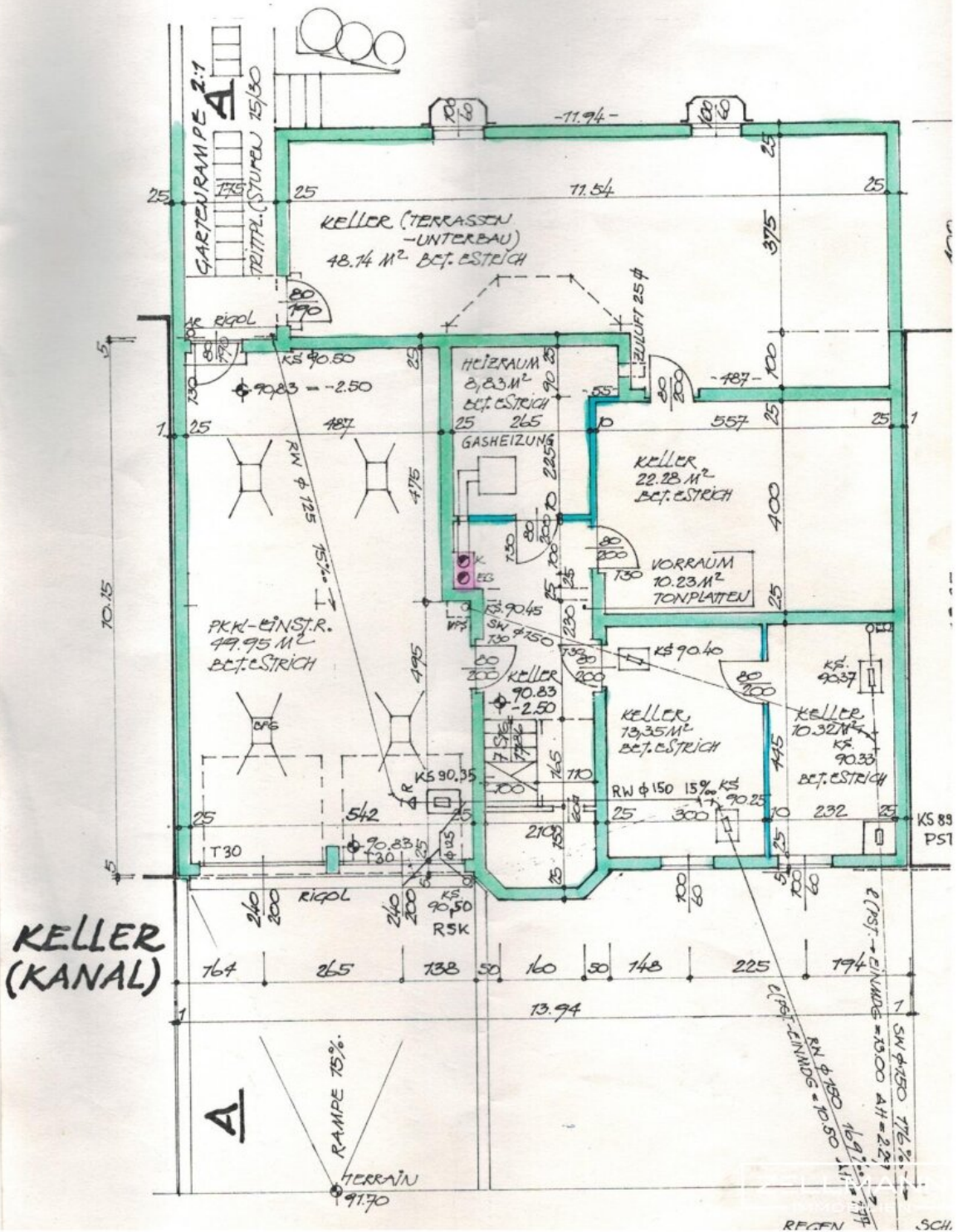






N. XING





## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Großzügiges Haus in absoluter Grünruhelage**

Dieses Haus zur Vermietung vereint großzügiges Wohnen, angenehme Privatsphäre und eine außergewöhnlich ruhige, grüne Lage zu einem Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Eingebettet in eine traumhafte Grünruhelage bietet diese Liegenschaft genau jenen Rückzugsort, den man sich im Alltag wünscht: viel Platz, viel Ruhe und ein Wohnambiente mit besonderer Lebensqualität.

#### **Quick Read**

Ein großzügiges Haus in herrlicher, absoluter Ruhelage, umgeben von Grün und mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zahlreiche Zimmer für Familie, Arbeiten, Gäste, Hobbys oder Rückzug. Besonders hervorzuheben ist das traumhafte Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten – ein zentraler Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

#### **Wohnen mit Raum, Vielfalt und Lebensqualität**

Bereits beim Betreten zeigt sich die Großzügigkeit dieses Hauses. Die Vielzahl an Räumen eröffnet unterschiedlichste Möglichkeiten der Nutzung und macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Menschen, die Platz und Flexibilität schätzen. Ob mehrere Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Schrankräume, Hobbybereiche oder zusätzliche Rückzugsorte – dieses Haus bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte und ein komfortables Leben mit Struktur und Weite.

Das Herzstück bildet das besonders schöne Wohnzimmer. Hell, großzügig und einladend gestaltet, schafft es eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der direkte Zugang zum Garten macht diesen Wohnbereich zu einem besonderen Mittelpunkt des Hauses: Hier öffnen sich die Räume zur Natur, hier entstehen entspannte Momente mit Blick ins Grüne, hier wird Wohnen zum täglichen Genuss.

#### **Grüne Ruhelage als besonderes Qualitätsmerkmal**

Die Lage dieser Liegenschaft ist ein echtes Highlight. Die absolute Grünruhelage vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit, Privatheit und Entspannung. Der Garten bildet eine natürliche Erweiterung des Wohnraums und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ob Frühstück im Grünen, entspannte Nachmittage, Familienzeit oder ruhige Abende – dieser Außenbereich unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Gleichzeitig überzeugt die Liegenschaft durch ihre harmonische Kombination aus Ruhe, Wohnkomfort und praktischer Alltagstauglichkeit. Die grüne Umgebung schafft ein besonderes Lebensgefühl und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

### **Ein Haus für viele Lebensentwürfe**

Die Anzahl und Vielfalt der Räume machen dieses Haus besonders vielseitig. Es eignet sich ideal für Familien, für Paare mit großzügigem Platzbedarf, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Menschen, die Wert auf repräsentative Wohnbereiche und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten legen. Jeder Bereich des Hauses kann sinnvoll genutzt werden und unterstützt ein Wohnen, das sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpasst.

Die Verbindung aus großzügigem Raumangebot, traumhaftem Wohnzimmer mit Gartenzugang, ruhigem Grünblick und angenehmer Privatsphäre macht diese Liegenschaft zu einem außergewöhnlichen Mietobjekt mit hoher Wohnqualität.

### **Zusammenfassung**

Dieses Haus zur Vermietung bietet ein seltenes Zusammenspiel aus absoluter Grünruhelage, großzügiger Raumvielfalt und besonderem Wohnkomfort. Das traumhafte Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft eine wunderbare Verbindung zur Natur. Die zahlreichen Räume eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten und machen die Liegenschaft zu einem idealen Zuhause für alle, die Ruhe, Platz und Lebensqualität suchen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, ersuchen wir Sie höflich um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen anschließend zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

**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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap