

# **Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit in Hietzinger Toplage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26093**

**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>          | 1984                 |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 270,00 m²            |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 895,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 3                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                    |
| <b>Garten:</b>           | 500,00 m²            |
| <b>Keller:</b>           | 178,62 m²            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.299.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

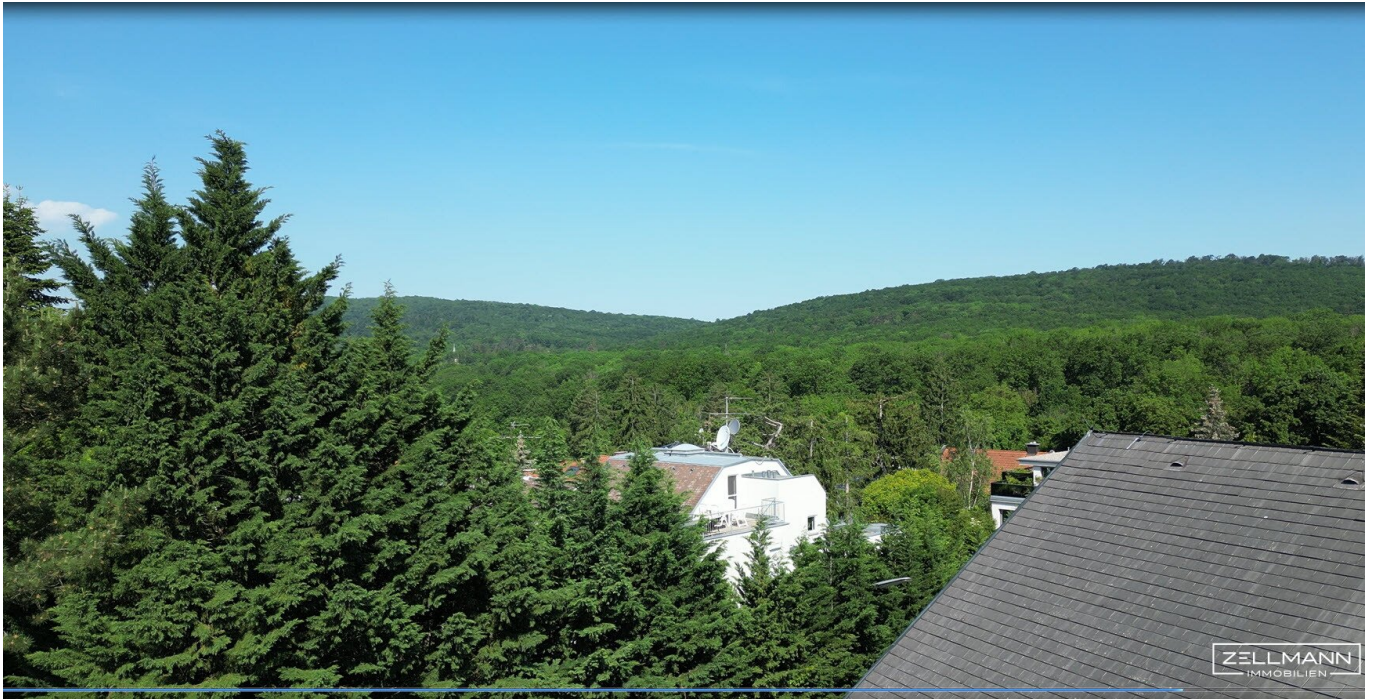
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien











ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Charmantes Familienhaus mit Potenzial in bester Lage

Auf dieser außergewöhnlich gelegenen Liegenschaft befindet sich ein in den 1980er Jahren errichtetes Einfamilienhaus, das sich in sehr gepflegtem Zustand präsentiert. Dennoch bieten sich Modernisierungsarbeiten an, um das volle Potenzial auszuschöpfen.

**Der ca. 140 m<sup>2</sup> große Dachboden ist bereits für einen Ausbau vorbereitet** – ideal für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Nutzungskonzepte. Darüber hinaus liegt eine bewilligte Planung für die Errichtung einer modernen Villa vor. Ob Sanierung, Ausbau oder Neubau: Diese Immobilie eröffnet Ihnen mehrere attraktive Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Der Angebotspreis wurde mit großer Sorgfalt und unter Berücksichtigung sämtlicher Gegebenheiten sehr realistisch kalkuliert. Aus diesem Grund besteht auch keinerlei Spielraum mehr für Preisverhandlungen.

### Interesse geweckt?

Wenn Sie sich für dieses besondere Objekt interessieren, ersuchen wir Sie höflich, Ihre Anfrage direkt über dieses Webportal zu übermitteln. Im Anschluss erhalten Sie von uns zeitnah sämtliche Unterlagen, darunter Bestandspläne, behördliche Bescheide, Grundbuchsauszug, Projektunterlagen sowie anschauliche Visualisierungen.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap