

**CHARMANTES 5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT
GARTEN, SAUNA & WHIRLPOOL AUF ca. 708 m² GRUND
IN 1230 WIEN-LIESING – KAPITALANLAGE MIT
WOHNRECHT**



Objektnummer: 338618818

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	599,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	790.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.266,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

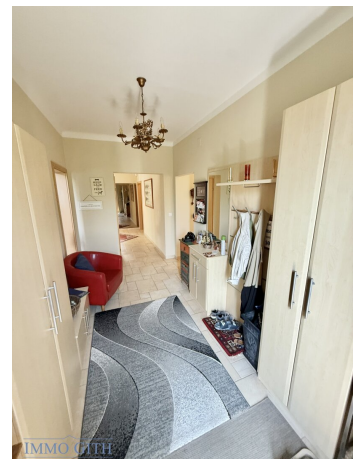


Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf





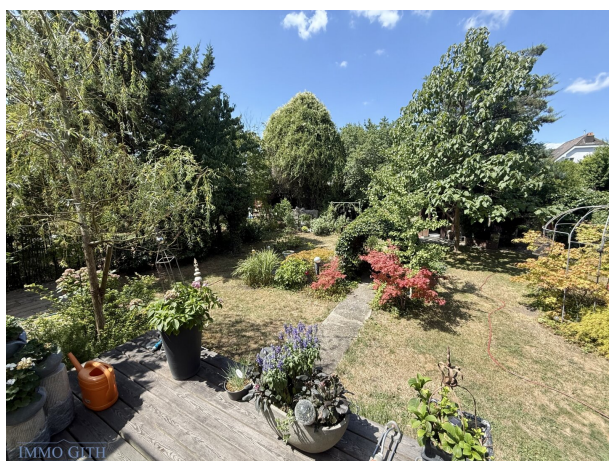


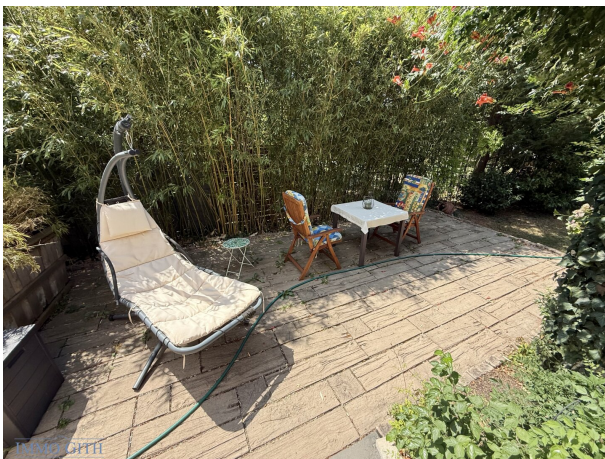




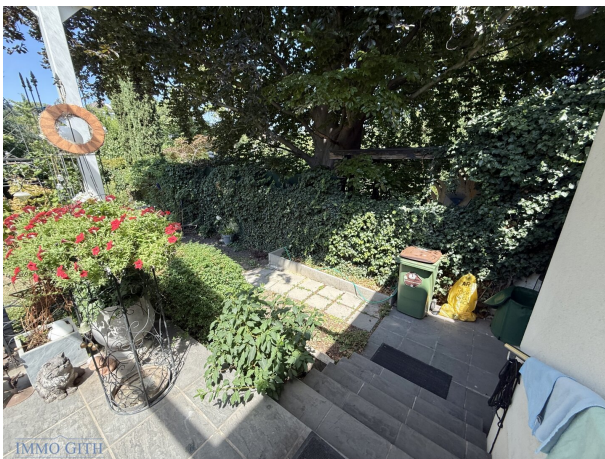


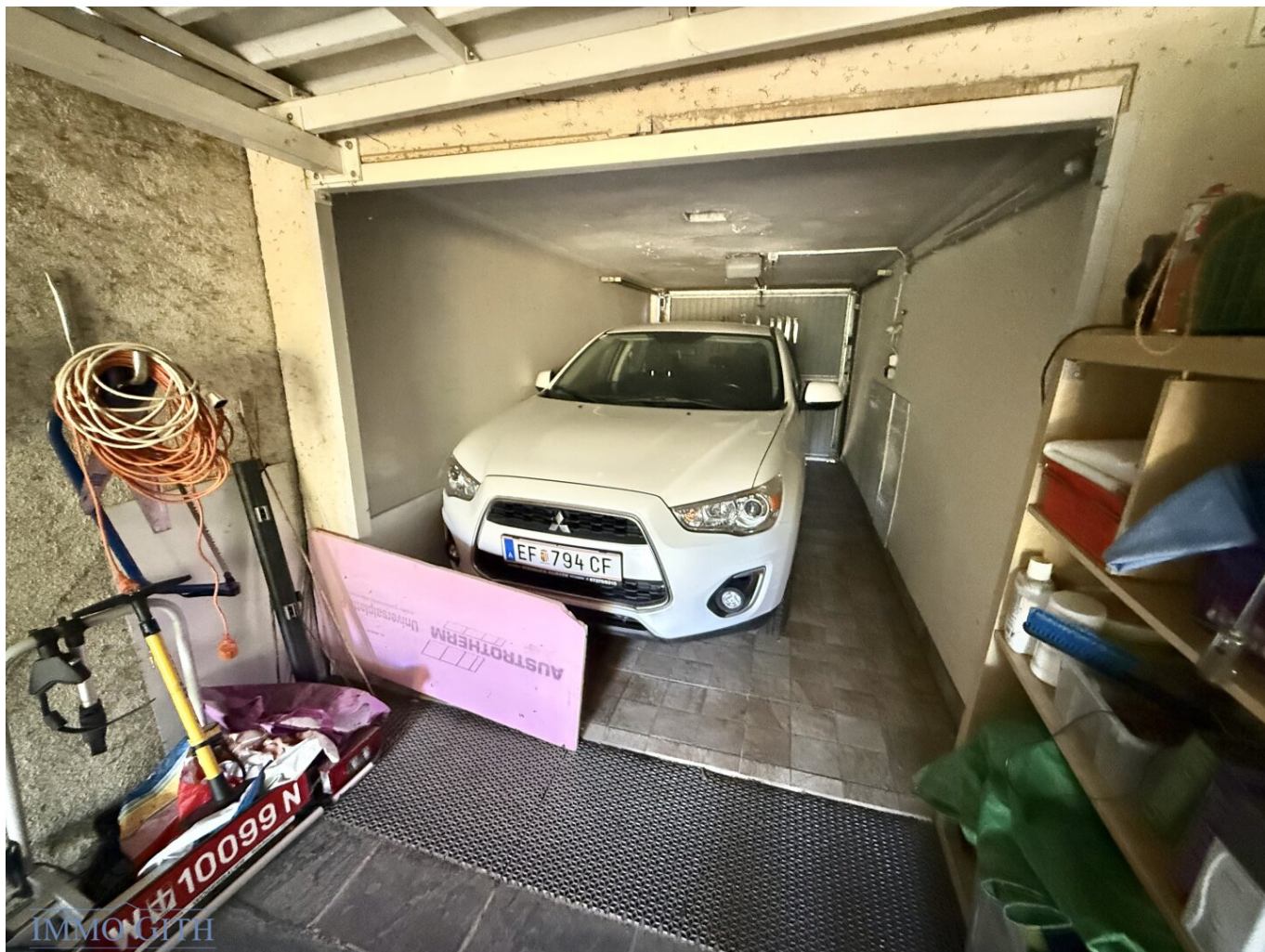




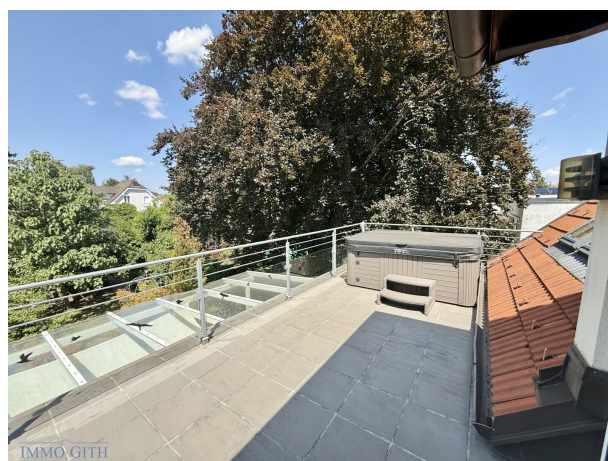




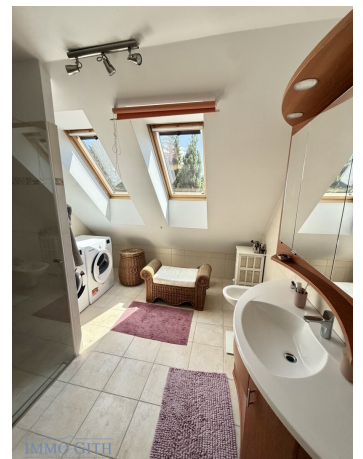








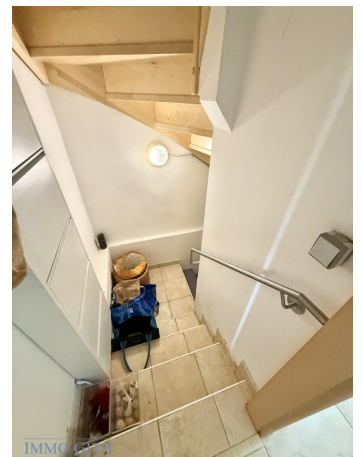






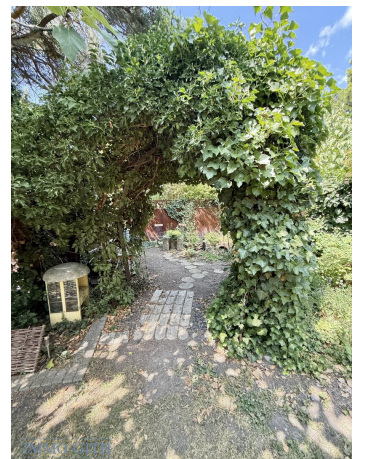


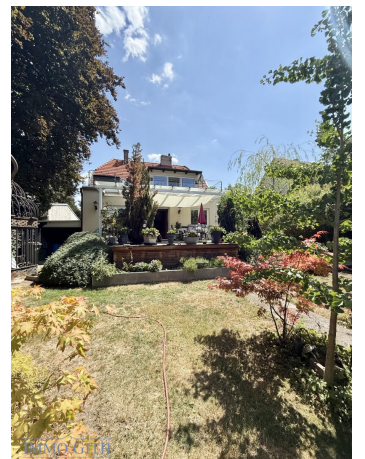


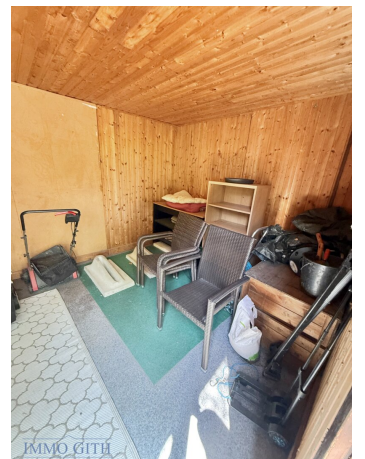




















IMMO GITH

GELÄNDE BESTAND

SNITT 1-1

FUTTERKNECHTGASSE

GRUNDSTÜCKSGRENZE STRASSE

ON.10

FUNDAMENT
EINGANGSPODEST UND STIEGEN

NICHT
UNTERLELLERT

KELLER
17.46m²

NICHT
UNTERLELLERT

NICHT
UNTERLELLERT

WASCHKÜCHE
11.64m²

STIEGE: KONSENS-
RICHTIGSTELLUNG

STREIFENFUNDAMENT

FUNDAMENT TERRASSE UND STIEGEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1233

550	421	45	94	10	256	360	550
421	463	90	1175	10	190	42	323
593	640	42	288	35	288	35	288

GRUNDRISS KELLER

Objektbeschreibung

**CHARMANTES 5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN, SAUNA & WHIRLPOOL
AUF ca. 708 m² GRUND IN 1230 WIEN-LIESING – KAPITALANLAGE MIT WOHNRECHT**

Drohnenvideo:

[Haus mit eigenem Garten – in WIEN Teil 1](#)

[Haus mit eigenem Garten – in WIEN Teil 2](#)

Diese gepflegte Liegenschaft in ruhiger Wohnstraße in Wien-Liesing verbindet stilvolles Wohnen, großzügigen Garten und Premium-Ausstattung mit einer seltenen Investitionsgelegenheit: Das Haus wird mit einem lebenslangen Wohnrecht des Verkäufers angeboten und liegt dadurch deutlich unter seinem Marktwert. Für Käufer mit Weitblick ein attraktiver Einstieg in ein Stück Immobilien-Substanz in bester Wiener Lage.

Eckdaten:

- ca. 708 m² Grundstücksfläche
- ca. 599 m² traumhaft angelegter Garten
- ca. 150 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- hochwertige Sanierung 2015, laufend liebevoll gepflegt
- Sauna und Whirlpool
- überdachte Terrasse (EG) sowie Dachterrasse (OG)
- integrierte Garage im Haus
- Gartenhaus/Nebengebäude, Keller und Waschküche
- Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht des Verkäufers

IHRE INVESTITION MIT PERSPEKTIVE

Diese Liegenschaft wird mit einem lebenslangen, grundbücherlich sicherzustellenden Wohnrecht des Verkäufers (Jahrgang 1950) angeboten. Der Verkäufer bewohnt das Haus bis zu seinem Ableben bzw. so lange, bis er das Wohnrecht freiwillig aufgibt. Sämtliche laufenden Kosten für Betrieb, Instandhaltung und Erhaltung während der Dauer des Wohnrechts trägt der Verkäufer.

Für Käufer bedeutet das: Sie erwerben eine hochwertige Immobilie deutlich unter ihrem Marktwert. Der Kaufpreis von € 790.000,– ergibt sich aus dem Objektwert abzüglich des kapitalisierten Wohnrechts. Eine Kapitalanlage mit klarer Perspektive und Aussicht auf Rendite.

Die Raumaufteilung

Erdgeschoss: Über die Diele (ca. 9 m²) erschließt sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Wohnküche (ca. 45 m²) und direktem Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 20 m²) und in den Garten. Ergänzt wird die Ebene durch das repräsentative Herrenzimmer (ca. 18 m²), ein weiteres Zimmer (ca. 8 m²), eine Speis, ein WC mit Dusche sowie die integrierte Garage (ca. 19 m²).

Dachgeschoss: Über die einladende Galerie (ca. 29 m²) gelangt man in den privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer (ca. 18 m²), Schrankraum (ca. 8 m²), Badezimmer (ca. 8 m²) und separatem WC.

Wellness zum Alltag: Sauna und Whirlpool stehen bereit, die großzügige Dachterrasse (ca. 28 m²) eröffnet den Blick ins Grüne.

Kellergeschoss: Praktische Nutzflächen mit Keller (ca. 17 m²) und Waschküche (ca. 12 m²) bieten reichlich Stauraum.

Garten & Außenbereich: Der beeindruckende Garten mit ca. 599 m² ist nicht nur ästhetisches Highlight, sondern auch langfristig wertsteigernd – Grundstücke dieser Größe sind in Wien kostbar. Ein zusätzliches Gartenhaus rundet den Außenbereich vielseitig ab. Große Fenster und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bringen Helligkeit in jeden Winkel.

Die Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Wien-Liesing (23. Bezirk), bekannt für seine vielen Grünflächen, die familienfreundliche Atmosphäre und die dennoch überraschend gute Anbindung an den städtischen Puls. Die nächstgelegenen Busstationen sowie die Lokalbahn-Station Inzersdorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar; die Linien S1, S2 und S3 verbinden rasch mit zentralen Umsteigepunkten. In fußläufiger Umgebung laden die Reiche Liesing zu Spaziergängen und der Herbert-Mayr-Park mit Spiel- und Sportbereichen zum Verweilen ein. Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie sind gut erreichbar.

Die Kosten:

Kaufpreis: € 790.000,–

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Laufende Kosten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser): ca. € 181,– / Monat – während der Dauer des Wohnrechts vom Verkäufer getragen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.

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

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap