

***** HAUS SUCHT INVESTOR *****



Objektnummer: 923

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	28,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marcel Lukac

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

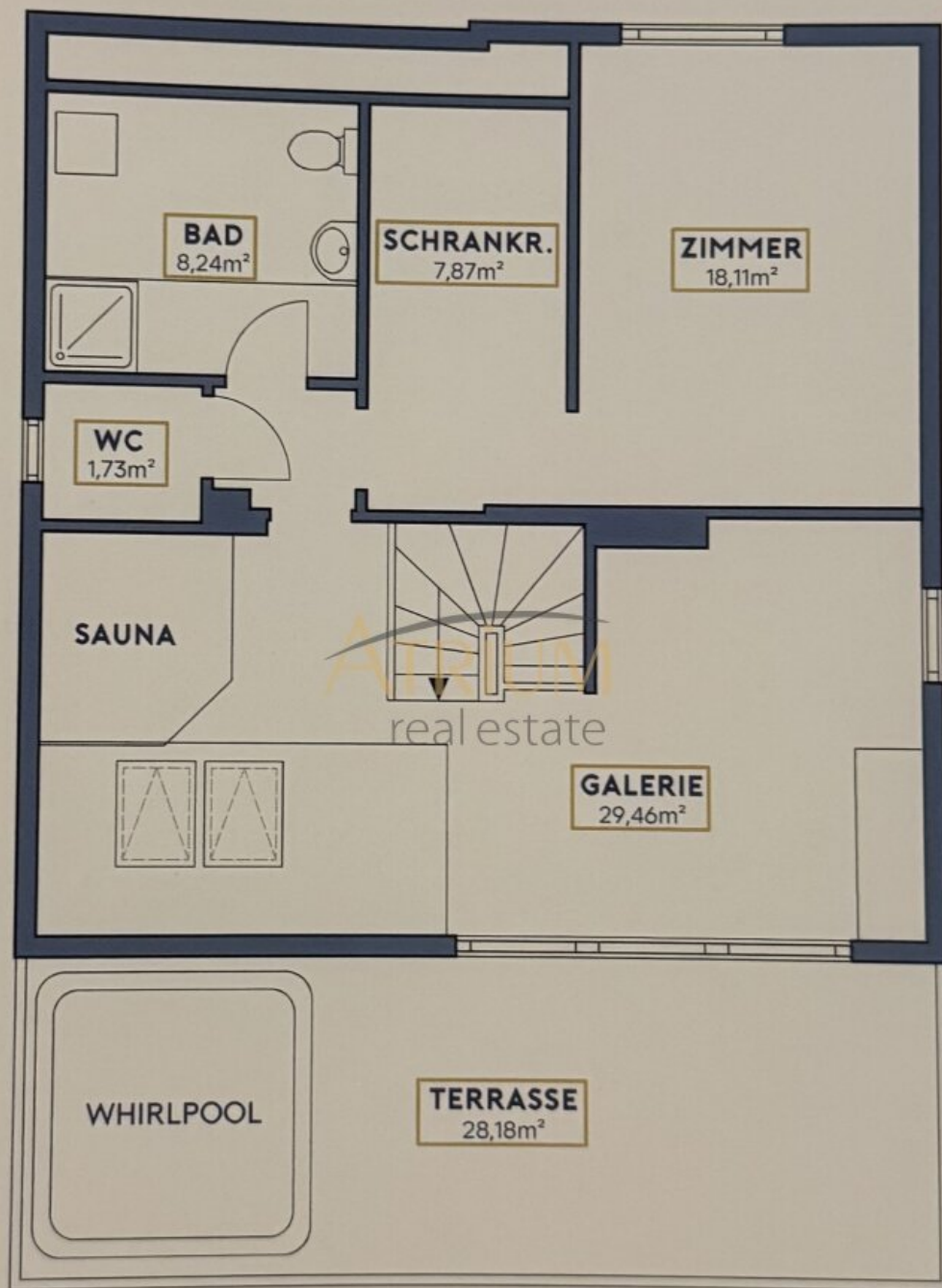
H +43 699 11005309

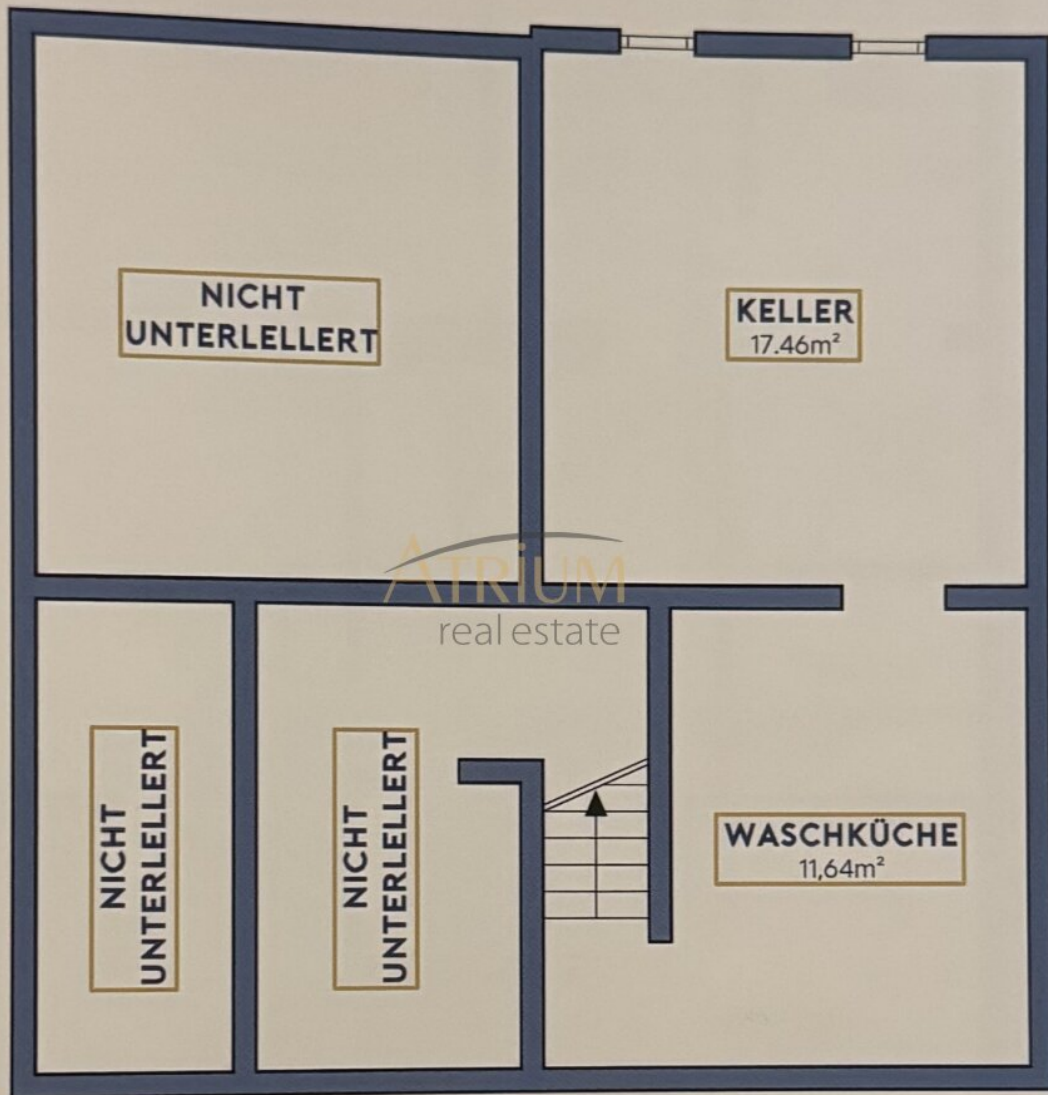
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Wien-Liesing mit großem Garten, Dachterrasse & lebenslangem Wohnrecht

Mitten im 23. Bezirk und dennoch mit einem Wohngefühl, das überraschend weit weg von klassischer Großstadtbebauung wirkt: In der Futterknechtgasse öffnet sich hinter dem Haus ein großzügiger, eingewachsener Garten mit verschiedenen Rückzugsbereichen, Terrasse und viel Grün.

Das Einfamilienhaus bietet rund 150 m² Wohnfläche, mehrere flexibel nutzbare Räume, eine Dachterrasse, Keller, Garage sowie Ausstattungsdetails wie Sauna, Whirlpool und Kamin.

Eine Besonderheit ist die Form des Verkaufs: **Die Immobilie wird mit einem lebenslangen Wohnrecht zugunsten des Verkäufers veräußert.** Sie richtet sich daher insbesondere an langfristig orientierte Käufer und Anleger, die heute in Wiener Immobilienvermögen investieren möchten, ohne eine unmittelbare Eigennutzung anzustreben.

Eckdaten auf einen Blick

- überdachte Terrasse
- großzügige Dachterrasse
- Garage
- Keller
- Sauna
- Whirlpool
- Kamin
- Gasheizung

- Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses
- umfassend saniert laut Eigentümer
- Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht zugunsten des Verkäufers
- daher keine unmittelbare Eigennutzung vorgesehen

Das Haus

Das Haus wurde über die Jahre umfassend an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und verbindet klassische Bausubstanz mit einer sehr persönlichen Gestaltung.

Zentrum des täglichen Lebens ist die großzügige Wohnküche. Sie schafft einen offenen Treffpunkt für Kochen, Essen und Zusammensein und öffnet das Haus in Richtung der Außenbereiche.

Weitere Zimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungen als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume. Ein derzeit als Büro bzw. „Herrenzimmer“ genutzter Raum verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und einen klassischen Parkettboden. Ein Kamin ergänzt diesen Bereich und sorgt gerade in der kühleren Jahreszeit für eine besondere Atmosphäre.

Auch das Obergeschoss bietet Rückzugsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse – ein Platz, der dem Haus zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien gibt.

Der Keller erweitert das Raumangebot um Lager-, Technik- und Nebenräume und beherbergt unter anderem die Sauna.

Raumaufteilung

Wohnbereiche

- großzügige Wohnküche
- mehrere Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer

- derzeitiges Büro/Herrenzimmer mit Sanitärbereich
- weiterer Schlaf- bzw. Gästebereich
- mehrere Sanitärbereiche
- Kamin

Obergeschoss

- weitere Schlaf- und Rückzugsräume
- großzügige Dachterrasse
- zusätzlicher Sanitärbereich

Keller

- Keller- und Lagerbereiche
- Haustechnik
- Wasch-/Nebenbereich
- Dusche
- Sauna

- weiterer Sanitärbereich

Die endgültige Flächen- und Raumzuordnung wird anhand der noch beizuziehenden Bestands- bzw. Bauunterlagen ergänzt.

Ausstattung & Besonderheiten

- rund 700 m² Grundstück
- eingewachsener Garten mit abwechslungsreicher Bepflanzung
- mehrere Sitz- und Rückzugsbereiche im Garten
- überdachte Terrasse
- Dachterrasse
- Sauna
- Whirlpool
- Kamin
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses
- Garage
- Keller- und Nebenflächen

Zustand

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Haus umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem Fenster, Fassade und Wärmedämmung sowie Elektro-, Wasser- und Gasleitungen, Heizung und weitere Gebäudeteile erneuert.

Das Haus präsentiert sich als individuell gestaltetes und laufend genutztes Wohnhaus mit gewachsener Substanz. Eine Bezeichnung als Neubau oder neuwertiges Objekt wäre aufgrund der Bauhistorie bewusst nicht sachgerecht.

Besondere Verkaufsform: lebenslanges Wohnrecht

Die Liegenschaft wird unter Einräumung eines **lebenslangen Wohnrechts zugunsten des Verkäufers** verkauft.

Das bedeutet, dass sich dieses Angebot nicht an Käufer richtet, die kurzfristig selbst in das Haus einziehen möchten, sondern insbesondere an langfristig orientierte Erwerber, die Immobilienvermögen in Wien aufbauen möchten.

Die konkrete rechtliche Ausgestaltung des Wohnrechts, dessen grundbücherliche Sicherstellung sowie die Kostentragung während der Dauer des Wohnrechts werden im Rahmen der Kaufabwicklung verbindlich geregelt.

Lagebeschreibung

Die Futterknechtgasse liegt in einem von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägten Bereich von Wien-Liesing. Direkt gegenüber befindet sich der Steinsee, der der unmittelbaren Umgebung einen ungewöhnlich grünen und aufgelockerten Charakter verleiht.

Ruhig geprägtes Wohnumfeld im 23. Bezirk

Steinsee unmittelbar gegenüber der Liegenschaft

Liesingbach und weitere Grünräume im Umfeld

Gute Verbindung zwischen Wiener Stadtgebiet und südlichem Umland

Öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Gehentfernung

Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah:

Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit der Infrastruktur des südlichen Wiener Stadtgebiets.

Nahversorgung unter anderem im Bereich Purkytgasse und Alt-Erlaa

Bushaltestelle Schwarzenhaidestraße in kurzer Gehentfernung

Buslinien 65A, 66A und 67B

Weiterführende Anbindung Richtung U6 Alterlaa und Lokalbahn Inzersdorf

Kaufpark Alt-Erlaa und weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld

Apotheke und medizinische Versorgung im Bereich Anton-Baumgartner-Straße

Kindergärten und Schulen im erweiterten Wohnumfeld von Alt-Erlaa und Liesing

Kontakt & Rechtliches

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter +43 699 11650314 oder per Mail unter stani@atrium-real.at zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist 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