

**Natur vor der Haustüre – hochwertige Gartenwohnung mit
Terrasse und Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26270

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,00 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.323,28 €
Kaltmiete	1.562,45 €
Betriebskosten:	239,17 €
USt.:	27,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

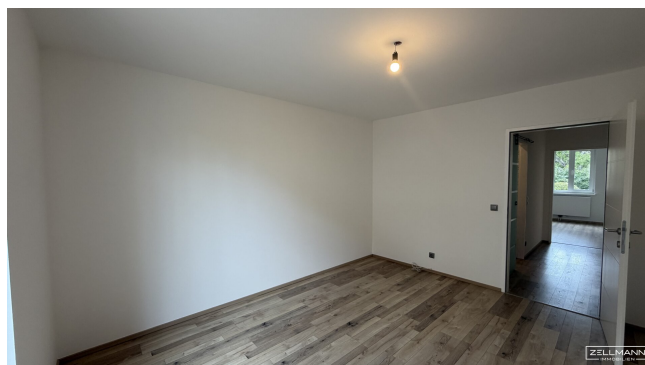


Nicole Zellmann



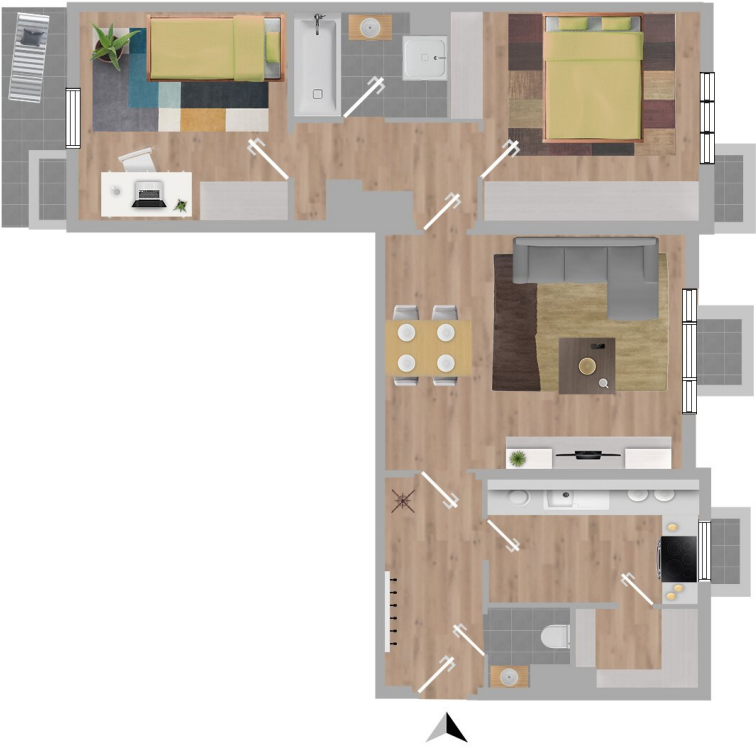












Objektbeschreibung

Hochwertige Gartenwohnung an der Liesing – Wohnen mit Garten und viel Ruhe

Ein eigener Garten, eine großzügige Terrasse und die Liesing praktisch vor der Haustüre: Diese rund **83 m² große 3-Zimmer-Wohnung** bietet eine schöne Kombination aus modernem Wohnkomfort, privatem Freiraum und naturnahem Wohnen im Süden Wiens.

Die Wohnung wurde **2017 generalsaniert** und laufend weiter aufgewertet. **2025 wurde die Fassade des Gebäudes vollständig saniert, im Sommer 2026 erhielt die Wohnung neue Fenster.**

QUICK READ

- **Wohnfläche:** ca. 83 m²
- **Zimmer:** 3
- **Garten:** ca. 40 m²
- **Terrasse:** ca. 10 m²
- **Ausrichtung:** Süden
- **Badezimmer:** mit Badewanne und Dusche
- **WC:** separat
- **Abstellraum/Speis:** vorhanden
- **Keller:** ca. 4 m²

- **Tiefgaragenstellplatz:** ca. 15 m²
- **Baujahr:** 1989
- **Generalsanierung:** 2017
- **Fassadensanierung:** 2025
- **Neue Fenster:** Sommer 2026
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Lift:** vorhanden
- **Beziehbar:** ab sofort

WOHNEN MIT GARTEN – DIREKT AN DER LIESING

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum **rund 40 m² großen, südseitigen Garten**. Innen- und Außenbereich gehen hier angenehm ineinander über und schaffen besonders in den wärmeren Monaten zusätzlichen Lebensraum.

Ob Frühstück im Freien, ein ruhiger Nachmittag im Garten oder ein entspannter Abend auf der Terrasse – die privaten Außenflächen bieten viele Möglichkeiten, den Alltag nach draußen zu verlagern. Die unmittelbare Nähe zur Liesing mit ihren Spazier- und Radwegen ergänzt diese besondere Wohnqualität.

DURCHDACHER GRUNDRISS

Die Wohnung verfügt über eine klare und alltagstaugliche Raumaufteilung. Vom geräumigen Vorzimmer aus sind die einzelnen Wohnbereiche angenehm erschlossen.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen **zwei weitere gut geschnittene Zimmer** zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Eines davon verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Garten.

Die separate Einbauküche wird durch einen praktischen Abstellraum samt Speis ergänzt. Das Badezimmer ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet, das WC befindet sich separat.

AUSSTATTUNG

- Moderne Einbauküche
- Parkett- und Fliesenböden
- Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung
- Alarmanlage
- Personenaufzug
- Fahrradraum
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

RUHIG WOHNEN MIT GUTER ANBINDUNG

Die Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk verbindet **Ruhe und Natur mit guter Infrastruktur**. Die Liesing mit ihren Spazier- und Radwegen befindet sich unmittelbar vor der Haustüre.

Nahversorger, Supermärkte, Bäckerei sowie Schulen, Kindergarten und medizinische Versorgung sind im Umfeld vorhanden. Busverbindungen befinden sich in kurzer Entfernung, auch Straßenbahn und Bahnhof sind gut erreichbar. Die rasche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sorgt zusätzlich für Flexibilität.

ZUSAMMENFASSUNG

Eine gepflegte Gartenwohnung mit viel privatem Freiraum in schöner Lage an der Liesing. Der gut nutzbare Grundriss, die südseitigen Außenflächen und das laufend modernisierte Wohnhaus ergeben ein stimmiges Gesamtpaket für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig gut angebunden bleiben möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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 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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap