OBER ST VEIT | MAISONETTE-WOHNUNG / REIHENHAUS IN GRÜNRUHELAGE – AM LAINZER TIERGARTEN | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 26336

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gusindegasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.986,57 €
Kaltmiete	2.221,81 €
Betriebskosten:	209,41 €
USt.:	28,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Victoria Theussl

ZELLMANN
IMMOBILIEN

GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Küche
6,50 m²
AR
1,78 m²
Vorr
6,48 m²
WC
1,66 m²
Wohnraum
24,09 m²
Balkon
4,81 m²
EG
Zimmer
16,16 m²
Vorr
3,90 m²
B.WC
5,56 m²
Zimmer
17,48 m²
Balkon
4,81 m²
OG
Absteller
13,98 m²
VR
2,53 m²
DWC
4,43 m²
Zimmer
19,35 m²
Garten
KG
(Garten)
Vertrauen. Service. Qualität.
Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Heurigenschenke
ZUR WILDSAU
www.wildsau.at
300 m
Donnerstag & Freitag ab 17 Uhr
Samstag & Sonntag ab 12 Uhr
www.wildsau.at
Ottakringer

KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN

Objektbeschreibung

MAISONETTE-WOHNUNG REIHENHAUS IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE – DIREKT AM LAINZER TIERGARTEN

In einer außergewöhnlich ruhigen und naturnahen Wohnlage von **Ober St. Veit** präsentiert sich dieses gepflegte Reihenhaus als ideales Zuhause für Familien, Paare und Menschen, die großzügiges Wohnen mit unmittelbarer Nähe zur Natur verbinden möchten. Der **Lainzer Tiergarten liegt praktisch vor der Haustüre** und macht diese Lage zu einem besonderen Rückzugsort innerhalb Wiens.

Das Anfang der 1980er Jahre errichtete Haus erstreckt sich über **drei Ebenen** und überzeugt insbesondere durch seine großzügigen Zimmer, eine klare Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche sowie mehrere private Außenflächen. Zwei Balkone beziehungsweise Loggien, eine Gartenterrasse und der kleine **Eigengarten zur alleinigen Nutzung** schaffen auf jeder Ebene einen direkten Bezug ins Grüne.

Ein besonderer Vorteil ist das Gartengeschoss mit eigenem Zimmer und Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als **Gäste-, Jugend-, Arbeits- oder separater Rückzugsbereich** und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich.

Das Haus wurde über die Jahre laufend gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Küche und Therme wurden 2006 erneuert. Eine **Daikin-Klimaanlage im Wohnbereich und Elternschlafzimmer** sorgt zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort während der Sommermonate.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objekt:** gepflegtes Reihenhaus auf 3 Ebenen
- **Zimmer:** 4 Zimmer zuzüglich Hobbyraum
- **Wohnbereich:** ca. 24,1 m²
- **Schlafzimmer:** ca. 17,4 m²
- **Weiteres Zimmer:** ca. 16,1 m²

- **Zimmer Gartengeschoss:** ca. 19,3 m²
- **Hobbyraum:** ca. 13,9 m²
- **Badezimmer:** 2
- **Außenflächen:** 2 Balkone/Loggien · Gartenterrasse · Eigengarten
- **Eigengarten:** zur alleinigen Nutzung
- **Fenster:** Holz-Aluminium-Fenster
- **Küche & Therme:** 2006 erneuert
- **Klimaanlage:** Daikin im Wohn- und Elternschlafzimmer
- **Garage:** Garagenplatz inkludiert
- **Lage:** absolute Grünruhelage in Ober St. Veit
- **Natur:** unmittelbar beim Lainzer Tiergarten

WOHNEN AUF DREI EBENEN

Die Aufteilung über drei Ebenen ermöglicht eine angenehme Gliederung zwischen Wohnen, Schlafen und einem zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Bereich im Gartengeschoss. Gerade für Familien bietet diese Struktur ausreichend Möglichkeiten für gemeinsames Leben und gleichzeitig private Rückzugsbereiche.

Bemerkenswert sind die **großzügigen Zimmerdimensionen**. Mit rund 24,1 m² im Wohnbereich, Schlafzimmern beziehungsweise Zimmern mit rund 17,4 m² und 16,1 m² sowie

einem weiteren rund 19,3 m² großen Zimmer im Gartengeschoss bietet das Haus Raumgrößen, die heute nur noch selten zu finden sind.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Vorraum
- Küche ca. 6,5 m²
- Wohnraum ca. 24,1 m²
- Balkon-/Loggiafläche ca. 4,8 m²
- Abstellraum
- Separates WC

Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer ca. 17,4 m² mit Balkon/Loggia
- Balkon-/Loggiafläche ca. 4,8 m²
- Zimmer ca. 16,1 m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC ca. 5,5 m²

Gartengeschoss

- Zimmer ca. 19,3 m² mit Ausgang zur Gartenterrasse
- Hobbyraum ca. 13,9 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 4,3 m²
- Direkter Zugang zu Terrasse und Eigengarten

GARTENGESCHOSS – EIN BEREICH MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Eine besondere Qualität des Hauses bietet das **Gartengeschoss mit eigenem Badezimmer**. Das rund 19,3 m² große Zimmer verfügt über einen direkten Ausgang zur Gartenterrasse und zum Eigengarten.

Damit eignet sich diese Ebene hervorragend als Jugendbereich für ältere Kinder, Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsbereich. Der zusätzliche Hobbyraum mit rund 13,9 m² schafft weitere Möglichkeiten für Sport, Arbeiten, Stauraum oder persönliche Freizeitgestaltung.

EIGENGARTEN, TERRASSE & ZWEI BALKONE

Die unterschiedlichen Außenflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität. Vom Wohnbereich sowie von einem der Schlafzimmer führen Ausgänge auf die beiden **Balkon-/Loggiaflächen mit jeweils rund 4,8 m²**.

Im Gartengeschoss öffnet sich das Haus zur Terrasse und zum **kleinen Eigengarten zur alleinigen Nutzung**. Damit stehen unterschiedliche Freiräume für Frühstück, Entspannung, Pflanzen oder gemütliche Stunden im Grünen zur Verfügung.

GEPFLEGTER ZUSTAND & WOHNKOMFORT

Das Anfang der 1980er Jahre errichtete Reihenhaus wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in einem **sehr guten Gesamtzustand**. Die Küche sowie die Therme wurden im Jahr 2006 erneuert.

Holz-Aluminium-Fenster ergänzen die Ausstattung. Im Wohnzimmer und im Elternschlafzimmer sorgen **Klimageräte der Marke Daikin** auch während heißer Sommertage

für angenehme Temperaturen.

Ein Garagenplatz ist bereits inkludiert und rundet das komfortable Gesamtangebot ab.

LAGE – OBER ST. VEIT AM LAINZER TIERGARTEN

Die Lage zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Das Haus befindet sich in **absoluter Grünruhelage in Ober St. Veit unmittelbar am Lainzer Tiergarten**. Die Umgebung ist geprägt von Wald, weitläufigen Grünflächen und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre.

Damit verbindet die Liegenschaft ein Wohngefühl, das beinahe an den Stadtrand beziehungsweise an das Wiener Umland erinnert, mit den Vorteilen einer Adresse innerhalb Wiens.

FREIZEIT – DER WIENERWALD VOR DER HAUSTÜRE

Für Naturliebhaber, Familien und sportlich aktive Menschen bietet die Umgebung einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Der **Lainzer Tiergarten** mit seinem weitläufigen Wegenetz ermöglicht Spaziergänge, Wanderungen und ausgedehnte Ausflüge unmittelbar vor der Haustüre.

Auch die Dollwiese und der Bereich rund um den Zauberteppich befinden sich in der Umgebung. Die beliebten Ausflugslokale **„Lindwurm“ und „Wildsau“** ergänzen das Freizeit- und Gastronomieangebot und unterstreichen den besonderen Charakter dieser Lage.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Trotz der ausgeprägten Grünruhelage bleibt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut. Die **Buslinie 54B** ist nach den vorliegenden Angaben in rund fünf Gehminuten erreichbar.

Die **U4-Station Ober St. Veit** ist mit Bus oder Auto in etwa zehn Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Hietzing und Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

IDEAL FÜR FAMILIEN & PAARE MIT PLATZBEDARF

Die Verbindung aus großzügigen Zimmern, drei Wohnebenen und mehreren Außenflächen macht das Haus besonders für Familien interessant. Eltern- und Kinderbereiche können räumlich gut voneinander getrennt werden, während der Wohnbereich als gemeinsamer Mittelpunkt dient.

Auch für Paare mit Homeoffice, häufigen Gästen oder erhöhtem Platzbedarf bietet das Gartengeschoss zusätzliche Flexibilität. Durch das dort vorhandene Badezimmer entsteht ein

weitgehend eigenständig nutzbarer Bereich innerhalb des Hauses.

UNSER RESÜMEE

Ein **außergewöhnlich ruhig gelegenes und sehr gepflegtes Reihenhaus unmittelbar am Lainzer Tiergarten**, das großzügiges Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbindet.

Vier Zimmer, ein zusätzlicher Hobbyraum, zwei Badezimmer, zwei Balkone beziehungsweise Loggien, Gartenterrasse, Eigengarten und Garagenplatz schaffen ein vielseitiges Raumangebot über drei Ebenen. Das separat nutzbare Gartengeschoss bietet zusätzlichen Spielraum für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten macht die Immobilie besonders für Menschen interessant, die **Natur und Ruhe suchen, ohne Wien verlassen zu wollen.**

Wohnen im Grünen. Den Wienerwald vor der Haustüre. Und die Stadt weiterhin in Reichweite.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <750m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap