

Platz zum Leben – Einfamilienhaus mit Garten und Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26344

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	256,00 m ²
Keller:	30,00 m ²
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

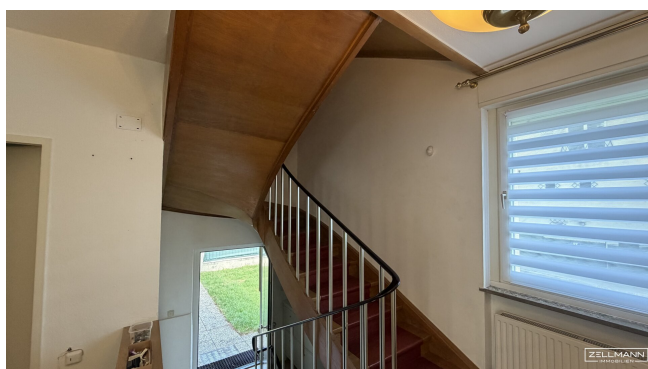
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









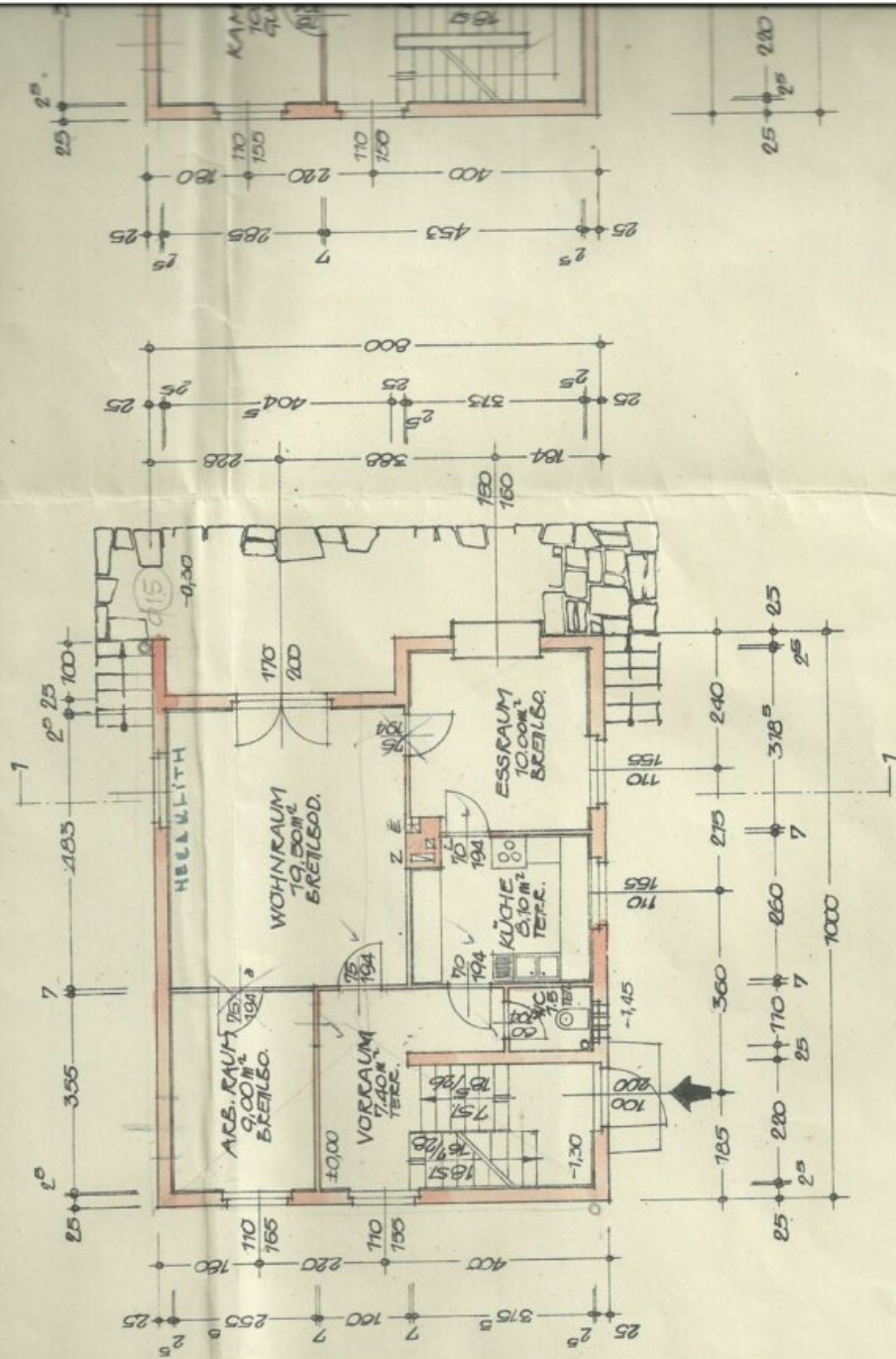


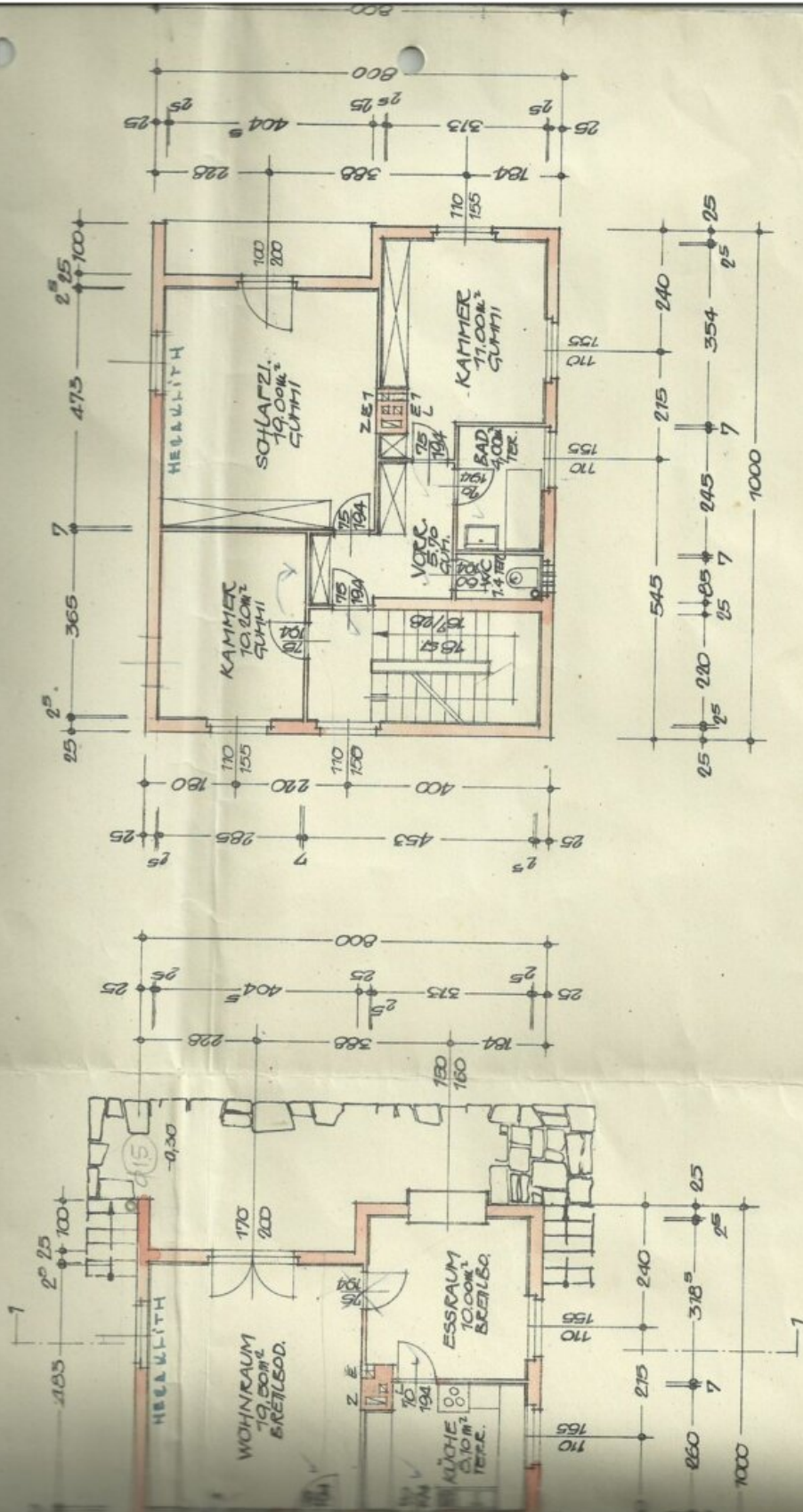


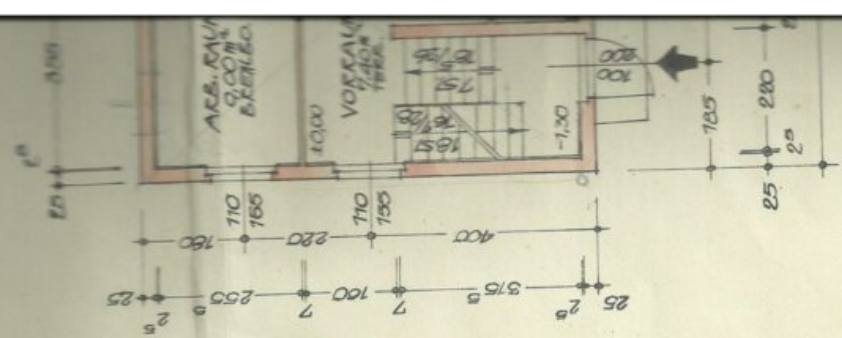
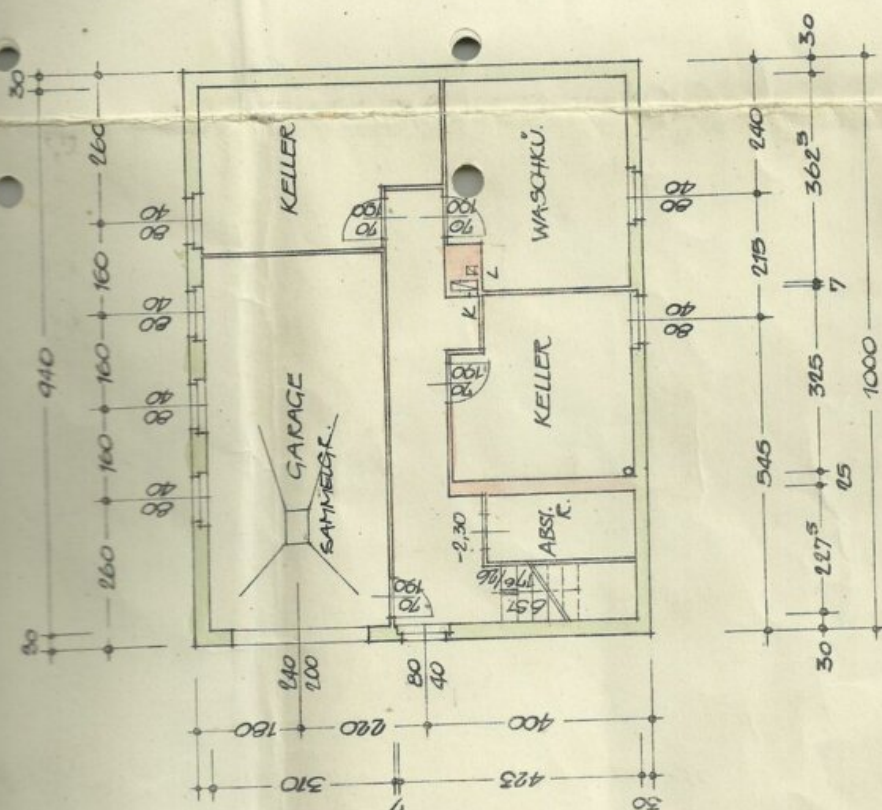
705



ANSICHT VON D. ROSENHÜGELSIE.







Objektbeschreibung

Großzügig wohnen in Liesing – Einfamilienhaus mit Garten und Garage

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 200 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 456 m²
- **Garten:** ca. 256 m²
- **Zimmer:** 6
- **Badezimmer:** 2
- **WC:** 3
- **Balkon:** vorhanden
- **Keller:** vorhanden
- **Garage:** vorhanden
- **Heizung:** Etagenheizung
- **Zustand:** gepflegt
- **Mietzins:** Pauschalmiete

- **Verbrauchs-kosten:** Wasser, Heizung, Warmwasser und Strom werden separat verrechnet
- **Verfügbar:** ab sofort

VIEL PLATZ FÜR FAMILIE, WOHNEN UND RÜCKZUG

Zur Vermietung gelangt ein **großzügiges Einfamilienhaus im 23. Wiener Gemeindebezirk**, das mit viel Platz, einer klassischen Raumaufteilung und einem eigenen Garten überzeugt.

Mit rund **200 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern** bietet das Haus ausreichend Raum für unterschiedliche Lebenssituationen. Besonders Familien finden hier viel Platz für gemeinsames Wohnen, gleichzeitig stehen ausreichend Möglichkeiten für individuelle Rückzugsbereiche zur Verfügung.

Die Wohnräume verteilen sich auf mehrere Ebenen und lassen sich flexibel nutzen. Neben Wohn- und Schlafräumen können einzelne Zimmer beispielsweise auch als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice** eingerichtet werden.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegten Zustand**. Parkettböden, großzügige Fensterflächen und die klassische Gestaltung vermitteln einen angenehmen und wohnlichen Charakter.

WOHNEN MIT GARTEN

Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist der eigene Außenbereich. Das Grundstück umfasst rund **456 m²**, davon entfallen laut vorliegenden Angaben rund **256 m² auf die Gartenfläche**.

Der Garten bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und schafft gerade für Familien einen schönen zusätzlichen Lebensbereich. Vom Wohnbereich aus besteht ein direkter Bezug ins Freie, wodurch Innen- und Außenbereich angenehm miteinander verbunden werden.

Ergänzt wird das Freiflächenangebot durch einen **Balkon**.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG AUF MEHREREN EBENEN

Das Haus bietet eine klassische Aufteilung mit großzügigen Wohnbereichen und privaten Rückzugsbereichen auf mehreren Ebenen.

Insgesamt stehen **sechs Zimmer, zwei Badezimmer und drei WCs** zur Verfügung. Damit

eignet sich die Immobilie sehr gut für einen größeren Haushalt und bietet auch im täglichen Familienleben eine angenehme Funktionalität.

Die vorhandene Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Platz und Stauraum für den Alltag.

Zusätzliche Flächen im **Keller- und Dachbereich** schaffen praktische Möglichkeiten für Lagerung, Hauswirtschaft, Hobby und Stauraum.

GARAGE UND ZUSÄTZLICHER STAURAU

Eine **eigene Garage** gehört ebenfalls zum Haus und bietet eine komfortable Parkmöglichkeit direkt bei der Immobilie.

In Kombination mit Keller, Dachbereich und den großzügigen Wohnflächen steht insgesamt viel Platz zur Verfügung – ein Vorteil für alle, die bewusst ein Haus suchen, das neben großzügigem Wohnraum auch ausreichend Neben- und Abstellmöglichkeiten bietet.

MIETE UND VERBRAUCHSKOSTEN

Die Vermietung erfolgt zu einer **Pauschalmiete**. Die individuellen Verbrauchskosten sind in dieser Pauschalmiete nicht enthalten.

Die Kosten für **Wasser, Heizung, Warmwasser und Strom** sind vom Mieter zusätzlich zur Pauschalmiete zu tragen und werden separat verrechnet bzw. entsprechend dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet.

DIE LAGE – WIEN-LIESING

Die Lage im **23. Wiener Gemeindebezirk** verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Bus und Straßenbahn gegeben.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die **großzügiges Wohnen mit eigenem Garten innerhalb Wiens** schätzen und gleichzeitig auf eine gute Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur Wert legen.

UNSER RESÜMEE

Ein **großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und eigenem Garten** – ideal für Familien und alle, die innerhalb Wiens bewusst mehr Raum zum Wohnen suchen.

Sechs Zimmer, mehrere Wohnebenen, zwei Badezimmer, Garage, Keller und zusätzliche Nebenflächen schaffen ein vielseitiges Raumangebot. Besonders die Kombination aus **großzügigem Wohnen, eigenem Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten** macht dieses Haus zu einem Zuhause mit viel Freiraum für unterschiedliche Lebenssituationen.

UNSER SERVICE

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN bedeutet Immobilienvermittlung persönliche Betreuung von Anfang an. Besichtigungstermine finden in angenehmer Atmosphäre und ohne Zeitdruck statt, damit Sie sich ein umfassendes Bild von der Immobilie machen können.

Wir begleiten Sie zuverlässig durch den gesamten Vermietungsprozess und kümmern uns auch nach erfolgreichem Abschluss um die notwendigen Formalitäten rund um die Übergabe. Selbstverständlich bleiben wir auch danach Ihr persönlicher Ansprechpartner.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

...

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 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap