

**Hier wohnt die Aussicht – ein Haus mit Garten und Raum |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26433

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	276,00 m²
Keller:	63,00 m²
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

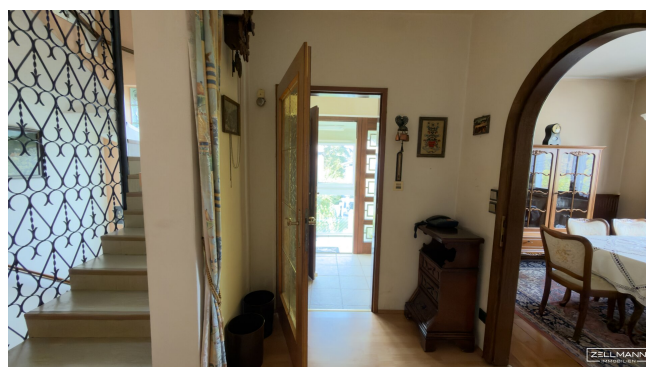


Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00







ERDGESCHOSS

Wohnen und Essen mit Terrasse



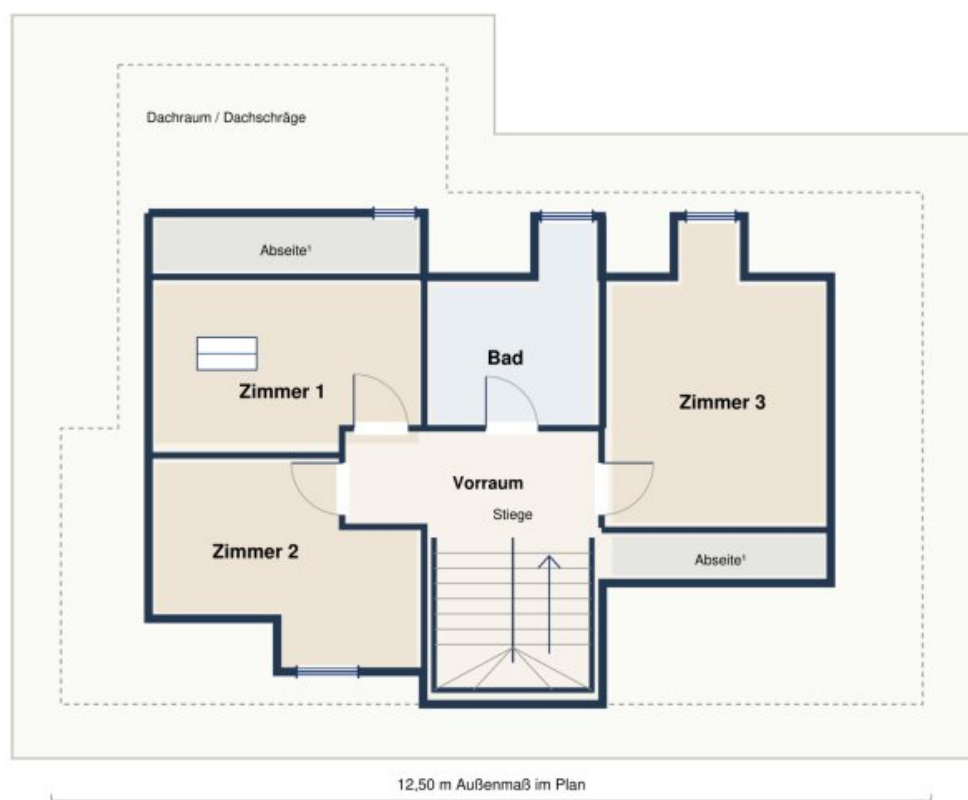
RAUMÜBERSICHT

Wohnen · Essplatz · Küche · Diele · Stiege

1 Speis 2 Abstellraum 3 Garderobe 4 WC 5 Windfang

DACHGESCHOSS

Drei Zimmer und Bad unter dem Dach

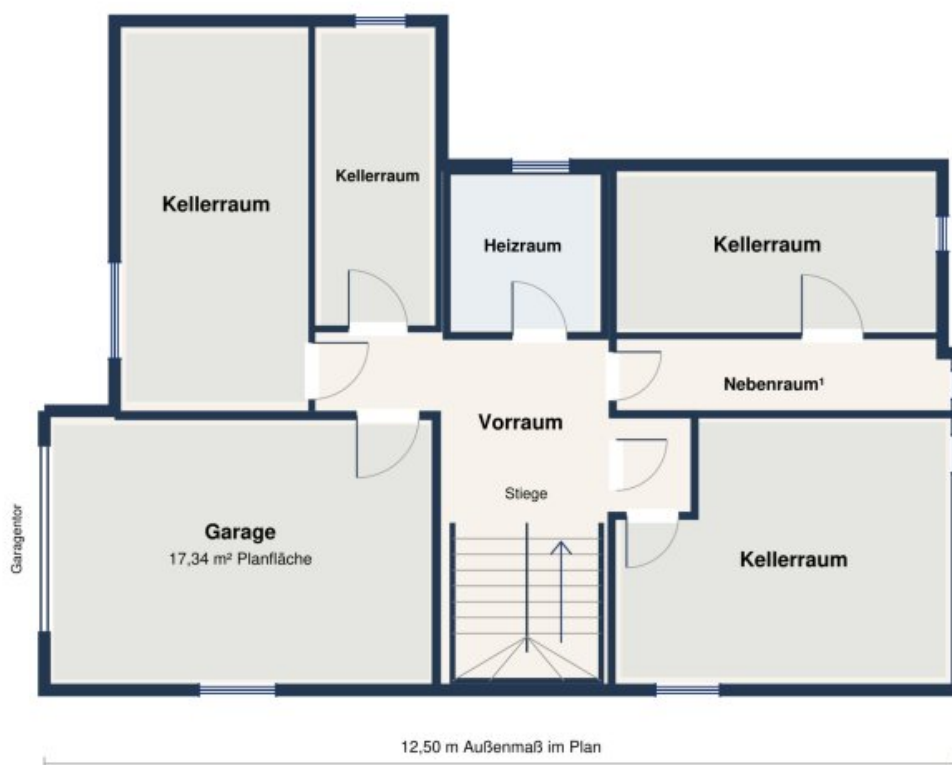


RAUMÜBERSICHT

Drei Zimmer · Badezimmer · Vorraum · Stiege · Dachschrägen und Abseiten

KELLERGEOSHOSS

Garage, Lager und Technik



RAUMÜBERSICHT

Integrierte Garage · mehrere Keller- und Nebenräume · Heizraum · Vorraum · Stiege

Objektbeschreibung

Ein guter Platz für neue Ideen – Haus mit Garten und weitem Grünblick

Dieses Einfamilienhaus verbindet eine **besonders schöne, grün geprägte Wohnlage im Westen Wiens** mit einem eigenen Garten und viel Raum für persönliche Wohnideen. Der weite Blick auf bewaldete Hügel macht diesen Wohnplatz besonders reizvoll.

Auf einem **414 m² großen Grundstück** stehen zwei Wohnebenen mit vorläufig ca. 114 m² Wohnfläche, eine Terrasse sowie zusätzliche Keller- und Garagenflächen zur Verfügung. Besonders im Dachgeschoss öffnet sich der **weite Grünblick über die benachbarten Häuser und Gärten** bis zu den bewaldeten Höhenzügen.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in **ordentlichem Erhaltungszustand**. Seine Ausstattung ist in die Jahre gekommen und bedarf einer zeitgemäßen Modernisierung. Damit bietet es die Möglichkeit, den vorhandenen Charakter mit persönlichem Wohnstil und heutigem Komfort zu verbinden.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** wunderschöne, grün geprägte Wohnumgebung in 1140 Wien-Penzing.
- **Ausblick:** weiter Grünblick aus dem Dachgeschoss auf bewaldete Hügel.
- **Grundstück:** 414 m² mit eigenem Garten und Terrasse.
- **Wohnfläche:** vorläufig ca. 114 m² auf Erd- und Dachgeschoss; aktuelle Flächenbestätigung ausständig.
- **Zimmer:** Wohnzimmer und drei Zimmer im Dachgeschoss, zusätzlich separater Essplatz.
- **Erdgeschoss:** Wohnen, Essplatz, Küche, Speis, Diele, Garderoben- und Abstellbereich sowie separates WC.
- **Dachgeschoss:** drei Zimmer, Badezimmer und Vorraum.

- **Nebenflächen:** mehrere Kellerbereiche, Hobby-/Barbereich, Dusche und integrierte Einzelgarage.
- **Technik:** Gas-Brennwerttherme Vaillant ecoTEC plus
- **Zustand:** insgesamt ordentlicher Erhaltungszustand mit Modernisierungsbedarf.

DAS ERDGESCHOSS – WOHNEN, ESSEN UND DER GARTEN

Das Erdgeschoss bildet den gemeinschaftlichen Mittelpunkt des Hauses. Ein großzügiger Wohnbereich, ein separater Essplatz und die Küche schaffen unterschiedliche Bereiche für den Alltag. Der Zugang zur Terrasse verbindet das Wohnen mit dem Außenbereich und bietet eine schöne Grundlage für das künftige Wohnkonzept.

Die Küche wird durch eine **Speis** ergänzt. Diele, Garderoben- und Abstellbereich sowie ein **separates WC** vervollständigen das Raumangebot. Die vorhandene Aufteilung bietet eine gute Grundlage für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

DAS DACHGESCHOSS – RÜCKZUGSRÄUME MIT GRÜNBlick

Im Dachgeschoss befinden sich **drei Zimmer und ein Badezimmer**. Die Räume können je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen. Dachschrägen und teilweise kompakte Zuschnitte prägen diese Ebene und verlangen eine sorgfältige Planung der Möblierung.

Besonders schön ist hier die Aussicht: Über die nähere Bebauung hinweg wandert der Blick ins Grüne und auf die bewaldeten Hügel. Die Lage lässt sich aus dieser Perspektive besonders gut erleben.

MODERNISIEREN – PLATZ FÜR EIGENE WOHNIDEEN

Das Haus aus den 1970er-Jahren bietet **Raum für eine zeitgemäße Modernisierung**. Küche, Sanitärbereiche und Oberflächen können nach eigenen Vorstellungen erneuert und auf ein stimmiges Wohnkonzept abgestimmt werden.

Ob der bestehende Grundriss beibehalten oder in einzelnen Bereichen angepasst wird, hängt von den persönlichen Wohnwünschen und der baulichen Machbarkeit ab. Umfang und Kosten der Maßnahmen sind im Zuge einer fachlichen Bestandsprüfung zu konkretisieren.

TECHNIK UND HEIZUNG

Zur vorhandenen Haustechnik gehört eine **Gas-Brennwerttherme Vaillant ecoTEC plus**. Zusätzlich besteht eine separate Nachtstromversorgung; ältere elektrische Heizgeräte sind ebenfalls vorhanden. Die Überprüfung der bestehenden Anlagen und ihre Abstimmung auf die künftige Nutzung gehören zu einer durchdachten Modernisierung.

Einbaujahr, Wartungsstand und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Geräte sind noch abschließend zu klären.

GARTEN, TERRASSE UND PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Der eigene Garten schafft Platz für persönliche Gartenideen und Zeit im Freien. Ein Frühstück auf der Terrasse, ein geschützter Sitzplatz zwischen Pflanzen oder ein kleiner Bereich zum Gärtnern: Die Außenflächen bieten Möglichkeiten, den Alltag nach draußen zu verlagern. Niveauunterschiede und Stufen prägen das Grundstück.

Im Keller stehen mehrere Lager- und Nebenbereiche zur Verfügung. Ein **Hobby-/Barbereich und ein zusätzlicher Duschbereich** ergänzen das vorhandene Raumangebot. Die integrierte Einzelgarage ist direkt dem Haus zugeordnet. Keller und Garage sind Nebenflächen und nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Das Haus und die Außenbereiche sind nicht barrierefrei.

DIE LAGE – EIN BESONDERER PLATZ IM GRÜNEN

Die Umgebung im westlichen Penzing wird von Wohnhäusern, Gärten und viel Grün geprägt. Der Blick auf bewaldete Hügel verleiht diesem Wohnplatz seine besondere Qualität. Vor allem aus dem Dachgeschoss entsteht ein schönes Gefühl von Weite, das über die unmittelbare Nachbarschaft hinausreicht.

Wer gerne im Grünen wohnt, den eigenen Garten schätzt und innerhalb Wiens einen persönlichen Rückzugsort sucht, findet hier einen reizvollen Rahmen. **Die Lage und der weite Grünblick sind die besonderen Stärken dieser Liegenschaft.**

UNSER RESÜMEE

Ein Haus mit Charakter, eigenem Garten und weitem Grünblick. Der insgesamt ordentliche Erhaltungszustand und die vorhandene Raumaufteilung bieten eine gute Basis für die notwendige Modernisierung. Eine reizvolle Gelegenheit, einen gewachsenen Wohnplatz im Grünen nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir begleiten Sie persönlich von der ersten Besichtigung über die Abstimmung mit der Vertragserrichtung bis zur Übergabe. Auch bei der Organisation der Übergabe und den damit verbundenen Ummeldungen unterstützen wir Sie gerne. Für Ihre Fragen nehmen wir uns Zeit und stehen Ihnen verlässlich zur Seite.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Wohnflächenangabe von ca. 114 m² ist vorläufig. Eine aktuelle Bestätigung der anrechenbaren Wohnfläche und der baurechtlichen Ausführung, insbesondere nachträglicher Änderungen und des Eingangsbereichs, ist noch ausständig. Die Grundrissdarstellungen sind schematisch und nicht maßstäblich. Eine bestimmte bauliche Erweiterbarkeit wird nicht zugesichert.

Der beschriebene Ausblick entspricht der bestehenden Situation; eine dauerhafte Unverbaubarkeit wird nicht zugesagt. Benachbarte Gärten und Anlagen gehören nicht zur angebotenen Liegenschaft. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor. Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) sind noch ausständig.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Bitte geben Sie Ihre Kontaktdaten bekannt, damit wir Ihr Anliegen persönlich mit Ihnen besprechen können.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap