

**EIN ZUHAUSE FÜR ALLE GENERATIONEN! Traumhafter
Familiengrundriss, privates Gartenparadies mit Pool &
Poolhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26510

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	278,20 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	585,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8















Objektbeschreibung

ARCHITEKTUR MIT CHARAKTER – GROSSZÜGIGES WOHNEN, PRIVATE RÜCKZUGSRÄUME UND EIN GARTEN WIE EIN EIGENES REFUGIUM

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Architektur. Andere durch außergewöhnliche Großzügigkeit, einen schönen Garten oder besondere Freizeitmöglichkeiten. Dieses individuell konzipierte Wohnhaus vereint all diese Eigenschaften und ergänzt sie um einen weiteren entscheidenden Vorzug: **ein Raumkonzept, das sich unterschiedlichen Lebensphasen und Wohnbedürfnissen anpassen kann.**

Das im Jahr 2003 errichtete Haus bietet auf drei Wohnebenen rund 278 m² Wohnfläche. Seine markante Dacharchitektur, die großzügigen Verglasungen und die zum Garten orientierten Wohnräume verleihen der Immobilie eine unverwechselbare Erscheinung.

Das rund 750 m² große Grundstück bildet mit seinem gewachsenen Baumbestand, den weitläufigen Grünflächen und einem großzügigen Swimmingpool eine bemerkenswert private Wohnlandschaft. Ein separates Poolhaus mit eigener Küche, Badezimmer und Toilette ergänzt diesen Außenbereich um ein zusätzliches Maß an Komfort.

Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet Freiraum für Lebensentwürfe, die über klassische Wohnkonzepte hinausgehen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Architektonisch eigenständiges Wohnhaus**, errichtet 2003
- **Ca. 278,20 m² Wohnfläche** auf drei großzügig gestalteten Wohnebenen
- **Ca. 750 m² Grundstücksfläche** mit gewachsenem Garten und hoher Privatsphäre
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang zur Gartenterrasse
- Vier besonders großzügige Zimmer in den beiden oberen Geschossen

- Zwei nahezu eigenständig nutzbare private Wohnebenen mit jeweils zwei Zimmern, Badezimmer, separatem WC und Außenflächen
- Mehrere Balkone und Terrassen mit Ausblick in die umgebende Baumlandschaft
- **Swimmingpool mit ca. 4 × 10 Metern**
- **Separates Poolhaus mit Küche, Badezimmer und Toilette**
- Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Ziegelmassivbauweise, Wärmeschutzfassade und charakteristisches Bogendach
- Gaszentralheizung mit Viessmann-Technik, außenliegende Beschattung und Klimatisierung
- Zwei Stellplätze laut Objektangaben
- Attraktive Anbindung an die U-Bahn-Linie U6
- Vielseitige Nutzungsperspektiven für Familien, mehrere Generationen und Wohnen mit Homeoffice

ARCHITEKTUR UND WOHNKONZEPT – EIN HAUS, DAS SICH DEM LEBEN ANPASST

Schon die äußere Erscheinung macht deutlich, dass es sich bei dieser Immobilie um kein gewöhnliches Einfamilienhaus handelt.

Die langgezogene Baukörpergestaltung, großzügige Fensterflächen und das markante, geschwungene Dach schaffen einen eigenständigen architektonischen Charakter. Das Gebäude öffnet sich mit seinen Wohnbereichen bewusst zum Garten und vermittelt durch die Verbindung von Licht, Grün und großzügigen Raumdimensionen ein besonders angenehmes

Wohngefühl.

Die durchdachte vertikale Gliederung über drei Geschosse eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung.

Während das Erdgeschoss als zentraler Lebensmittelpunkt mit direktem Gartenbezug konzipiert ist, bieten die beiden darüberliegenden Ebenen jeweils großzügige Zimmer, ein eigenes Badezimmer, eine separate Toilette und private Außenflächen.

Diese Konzeption schafft eine bemerkenswerte Balance zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und individuellen Rückzugsmöglichkeiten.

Ein Haus für eine große Familie. Ein Zuhause für mehrere Generationen. Oder ein Lebensmittelpunkt, der Wohnen, Arbeiten und persönliche Freiräume harmonisch miteinander verbindet.

DIE GESCHOSSAUFTeilUNG – DREI EBENEN MIT EIGENSTÄNDIGEM CHARAKTER

ERDGESCHOSS – DER MITTELPUNKT DES FAMILIENLEBENS

Ca. 107,29 m² Wohnfläche

Das Erdgeschoss bildet das kommunikative Zentrum des Hauses.

Herzstück dieser Ebene ist der rund 55,62 m² große, offen gestaltete Wohnbereich. Die Verbindung von Wohnen, Essen und Küche ermöglicht ein großzügiges, gemeinschaftliches Raumgefühl und schafft gleichzeitig unterschiedliche Bereiche für den Familienalltag.

Besonders eindrucksvoll ist die großzügige Verglasung in Richtung Garten. Sie sorgt für natürliche Helligkeit und stellt eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Innenraum und der angrenzenden Terrasse her.

Die rund 38,76 m² große Gartenterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich, komfortable Gartenmöbel und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Der Wohnbereich wird durch einen einladenden Eingangsbereich, Garderobe, Diele mit zentralem Stiegenaufgang, eine separate Toilette und praktische Nebenflächen ergänzt.

Die offene Gestaltung vermittelt Großzügigkeit, ohne dabei auf die für den Alltag notwendige Funktionalität zu verzichten.

Raumaufteilung im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Windfang
- Garderobenbereich
- Diele mit zentralem Stiegenaufgang
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Separate Toilette
- Abstell- und Nebenräume
- Gartenterrasse mit direktem Zugang zum Garten

1. OBERGESCHOSS – GROSSZÜGIGKEIT UND PRIVATSPHÄRE

Ca. 91,41 m² Wohnfläche

Das erste Obergeschoss überzeugt durch eine ausgesprochen großzügige und komfortable Raumgestaltung.

Zwei Zimmer mit jeweils rund 30 m² bieten deutlich mehr Platz als klassische Schlafräume. Sie lassen sich individuell als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Jugendzimmer, privater Wohnbereich oder großzügiges Arbeitszimmer gestalten.

Das Badezimmer dieser Ebene ist mit rund 23,91 m² außergewöhnlich großzügig dimensioniert. Neben einer komfortablen Badewanne verfügt es über weitere Sanitärausstattung und schafft ideale Voraussetzungen für einen privaten Wellness- und Rückzugsbereich.

Eine separate Toilette ergänzt diese Ebene funktional.

Besonders angenehm sind die beiden vorgelagerten Balkone, welche die Räume mit dem grünen Außenbereich verbinden und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien schaffen.

Raumaufteilung im 1. Obergeschoss:

- Zimmer 1 – ca. 30,28 m²
- Zimmer 2 – ca. 29,08 m²
- Großzügiges Badezimmer – ca. 23,91 m²
- Separate Toilette
- Diele / Vorraum
- Zwei Balkone

Diese Ebene bietet ideale Voraussetzungen für einen großzügigen Elternbereich oder für ältere Kinder, die innerhalb des Familienhauses bereits ein höheres Maß an Selbstständigkeit genießen möchten.

DACHGESCHOSS – WOHNEN MIT WEITBLICK UND BESONDERER ATMOSPHERE

Ca. 79,50 m² Wohnfläche

Das Dachgeschoss bildet einen weiteren eigenständigen Wohnbereich mit besonders reizvoller Raumwirkung.

Hier kommt die markante geschwungene Dachkonstruktion des Hauses besonders schön zur Geltung.

Zwei weitere großzügige Zimmer bieten unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumgrößen von rund 30 m² beziehungsweise 25 m² ermöglichen neben klassischen Schlafräumen auch die Einrichtung eines Wohnstudios, Homeoffice oder privaten Gästebereichs.

Ein großzügiges Badezimmer sowie eine separate Toilette sorgen auch auf dieser Ebene für hohen Wohnkomfort.

Eine besondere Qualität stellen die beiden eigenen Terrassen beziehungsweise Balkone dar. Sie bieten angenehme Aufenthaltsbereiche im Freien und eröffnen schöne Ausblicke über die

gewachsene Baumlandschaft des Wohnumfeldes.

Raumaufteilung im Dachgeschoss:

- Zimmer 1 – ca. 29,94 m²
- Zimmer 2 – ca. 25,24 m²
- Badezimmer – ca. 16,18 m²
- Separate Toilette
- Diele / Vorraum
- Zwei Terrassen beziehungsweise Balkone mit jeweils ca. 12,83 m²

Durch die großzügige räumliche Trennung vom Erdgeschoss eignet sich diese Ebene hervorragend für erwachsene Kinder, Gäste oder einen weitgehend eigenständigen Familienbereich.

EIN HAUS – VIELE WOHNMODELLE

Die besondere Stärke dieser Immobilie liegt in ihrer langfristigen Nutzungsflexibilität.

Für die große Familie

Mehrere großzügige Schlafzimmer, komfortable Badezimmer und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche schaffen ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben, ohne auf persönliche Rückzugsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

Für mehrere Generationen

Die klar gegliederten Geschosse ermöglichen es, unterschiedliche Generationen innerhalb einer Immobilie unterzubringen. Eltern, Kinder und Großeltern können ein gemeinsames Zuhause gestalten und dabei ihre individuelle Privatsphäre bewahren.

Für Familien mit erwachsenen Kindern

Gerade junge Erwachsene schätzen zunehmend eine Kombination aus familiärer Nähe und persönlicher Selbstständigkeit. Die beiden oberen Geschosse bieten dafür besonders gute räumliche Voraussetzungen. Die Nähe zur U-Bahn-Linie U6 unterstützt diese Wohnform zusätzlich.

Für Wohnen und Arbeiten

Die großzügig dimensionierten Zimmer lassen sich auch hervorragend für Homeoffice, kreative Tätigkeiten oder einen separaten Arbeitsbereich nutzen. So können berufliche und private Lebensbereiche innerhalb eines Hauses räumlich voneinander getrennt werden.

Auch eine Nutzung mit mehreren eigenständigen Wohneinheiten erscheint aufgrund der Geschossstruktur grundsätzlich prüfenswert. Eine rechtlich selbstständige Mehrparteiennutzung beziehungsweise bauliche Aufteilung wäre hinsichtlich Widmung, Bewilligung und technischer Voraussetzungen gesondert zu prüfen.

DER GARTEN – EINE PRIVATE GRÜNE WELT MITTEN IN WIEN

Der Außenbereich dieser Liegenschaft besitzt eine Qualität, die sich nicht allein in Quadratmetern ausdrücken lässt.

Über viele Jahre gewachsene Bäume, üppige Sträucher und eine abwechslungsreiche Bepflanzung verleihen dem Garten eine natürliche, beinahe parkartige Atmosphäre.

Geschwungene Wege verbinden die einzelnen Gartenbereiche miteinander und schaffen unterschiedliche Plätze zum Verweilen.

Die dichte Vegetation sorgt für ein hohes Maß an Sichtschutz und vermittelt eine bemerkenswerte Privatheit.

Dabei wirkt der Garten keineswegs streng oder formal angelegt. Vielmehr entfaltet er seinen besonderen Reiz durch den gewachsenen Charakter und das harmonische Zusammenspiel von Rasenflächen, größeren Gehölzen und liebevoll angelegten Pflanzbereichen.

Hier entstehen im Lauf des Tages ganz unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten: sonnige Plätze für entspannte Stunden ebenso wie angenehm beschattete Bereiche unter altem Baumbestand.

Ein Garten, der nicht nur Kulisse ist, sondern einen wesentlichen Bestandteil des täglichen Wohngefühls bildet.

POOL UND POOLHAUS – PRIVATE SOMMERRESIDENZ IM EIGENEN GARTEN

Einen besonderen Stellenwert nimmt der großzügige Poolbereich ein.

Der Swimmingpool mit einer Länge von rund **10 Metern und einer Breite von rund 4 Metern** bietet hervorragende Möglichkeiten zum Schwimmen, Entspannen und für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Mit seiner großzügigen Dimensionierung ist er weit mehr als ein dekoratives Wasserbecken und ermöglicht eine vielseitige Nutzung während der warmen Jahreszeit.

Der Pool liegt eingebettet in die gewachsene Gartenlandschaft und wird durch befestigte Aufenthaltsflächen sowie einen separaten Zugang zum Poolhaus ergänzt.

DAS POOLHAUS – KOMFORT, DER DEN UNTERSCHIED MACHT

Eine besonders praktische Ergänzung bildet das unmittelbar beim Swimmingpool gelegene Poolhaus.

Dieses verfügt nach Eigentümerangaben über:

- Eine eigene Küche
- Ein Badezimmer
- Eine separate Toilette
- Einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich

Damit wird der Poolbereich zu einem weitgehend unabhängig vom Haupthaus nutzbaren Freizeitbereich.

Kühle Getränke, kleine Mahlzeiten und sanitäre Einrichtungen stehen unmittelbar beim Pool zur Verfügung. Gerade bei Gartenfesten, Familienfeiern oder Besuchen von Freunden ist dies ein erheblicher Komfortgewinn.

Ebenso angenehm ist die Möglichkeit, nach dem Schwimmen direkt im Poolhaus zu duschen und sich umzuziehen, ohne die Wohnräume des Haupthauses betreten zu müssen.

Das Zusammenspiel aus großzügigem Swimmingpool, eigenem Poolhaus und eingewachsenem Garten vermittelt das Gefühl eines privaten Rückzugsortes –

unmittelbar beim eigenen Zuhause.

AUSSTATTUNG UND BAUTECHNIK – SOLIDE SUBSTANZ MIT INDIVIDUELLEM CHARAKTER

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2003 in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Die vorhandenen Bau- und Schnittpläne dokumentieren eine solide Konstruktion mit Hochlochziegelmauerwerk und außenliegender Wärmeschutzfassade.

Die Fassade ist verputzt und unterstreicht die klare, zeitlose Formsprache des Gebäudes.

Baukonstruktion

- Massive Außenwände aus 25 cm Hochlochziegelmauerwerk
- Außenliegende Wärmeschutzfassade mit 8 cm Dämmung
- Verputzte Fassadenflächen
- Stahlbetondecken mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Markantes Bogendach mit Blechdeckung und gedämmter Holzkonstruktion
- Unterschiedliche Bodenbeläge, insbesondere Parkett und Fliesen

Fenster und Beschattung

Großzügige Fensterflächen schaffen ein helles Wohnambiente und ermöglichen schöne Blickbeziehungen in den Garten.

Vorhanden sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie außenliegende Beschattungselemente beziehungsweise Raffstores.

Die Beschattung bietet insbesondere bei den großzügigen Verglasungen zusätzlichen Komfort.

Heizung und Haustechnik

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gasbetriebene Zentralheizungsanlage mit Viessmann-Heiztechnik.

Zur technischen Ausstattung zählen darüber hinaus eine Warmwasserbereitung, vorhandene Klimatisierungsgeräte sowie ein Zentralstaubsaugersystem.

Bäder und Wellness

Ein besonderer Komfortfaktor sind die großzügig dimensionierten Badezimmer der oberen Geschosse.

Insbesondere der private Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne bietet eine angenehme Ergänzung zum klassischen Wohnkomfort.

Die vorhandenen Sanitärräume bieten aufgrund ihrer Raumdimensionen auch langfristig gute Möglichkeiten einer individuellen Neugestaltung.

Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten

Die Immobilie präsentiert sich als gepflegtes Wohnhaus mit solider baulicher Grundsubstanz.

Einzelne Ausstattungsbereiche entsprechen in ihrer Gestaltung dem jeweiligen Errichtungs- beziehungsweise Modernisierungszeitraum.

Für Käufer mit besonderen Ansprüchen an zeitgemäßes Interior Design bietet sich daher die Möglichkeit, durch gezielte gestalterische Maßnahmen eine moderne, individuelle Wohnatmosphäre zu schaffen.

Die großzügige Grundrissstruktur, die Architektur und die Qualität des Grundstücks bilden dafür eine attraktive Ausgangsbasis.

Energiekennzahlen

- Heizwärmebedarf (HWB): 73,3 kWh/m²a – Klasse C
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,30 – Klasse C
- Energieausweis gültig bis 05.07.2036

LAGE UND INFRASTRUKTUR – GRÜNES WOHNEN MIT

HERVORRAGENDER URBANER ANBINDUNG

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks und verbindet die Vorzüge eines privaten Hauses mit Garten mit einer alltagstauglichen städtischen Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnhäusern, privaten Grünflächen und eingewachsenen Gärten geprägt.

Gerade der hohe Grünanteil und die gewachsene Vegetation verleihen dieser Wohnlage eine Atmosphäre, die man üblicherweise eher mit klassischen Gartenwohngebieten verbindet.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von den Vorteilen des urbanen Lebens.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit der U-Bahn-Linie U6.

Die nächstgelegene U-Bahn-Station befindet sich laut Infrastrukturübersicht in einer Luftlinienentfernung von rund 475 Metern.

Die U6 ermöglicht eine komfortable Verbindung zu zahlreichen wichtigen Verkehrsknotenpunkten, Ausbildungsstätten und Arbeitsstandorten innerhalb Wiens.

Diese Anbindung ist insbesondere für Familien mit schulpflichtigen Kindern, Jugendlichen oder jungen Erwachsenen von großem Vorteil.

Auch für Berufstätige entsteht dadurch ein spürbarer Mehrwert, da viele Wege des täglichen Lebens unkompliziert mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden können.

Ergänzend stehen Busverbindungen und weitere regionale Verkehrsangebote zur Verfügung.

Nahversorgung und Alltag

Ein weiterer Vorzug ist die gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich im näheren Umfeld.

Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar und machen den Standort insbesondere für Familien attraktiv.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und funktionierender Infrastruktur trägt wesentlich zur langfristigen Wohnqualität bei.

Freizeit und Erholung

Neben dem außergewöhnlichen privaten Garten- und Poolbereich stehen im weiteren Umfeld zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung, Sport und Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Das grüne Wohnumfeld lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein.

Gleichzeitig bietet die gute Verkehrsanbindung einen unkomplizierten Zugang zu den vielseitigen kulturellen, gastronomischen und sportlichen Angeboten der Stadt.

Damit gelingt hier eine Verbindung, die für zahlreiche Käufer besonders wertvoll ist: das Leben im eigenen Haus mit Garten, großzügigen privaten Freiflächen und Swimmingpool – ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Wiener Wohnlage verzichten zu müssen.

UNSER RESÜMEE

Diese Immobilie überzeugt vor allem durch das Zusammenspiel mehrerer Qualitäten, die in dieser Kombination nicht selbstverständlich sind.

Die eigenständige Architektur, die großzügigen Raumdimensionen und die intelligent gegliederte Aufteilung über drei Geschosse schaffen ein Wohnumfeld mit bemerkenswerter Flexibilität.

Besonders die beiden oberen Ebenen mit jeweils zwei großzügigen Zimmern, eigenem Badezimmer, separater Toilette und privaten Außenflächen eröffnen Nutzungsmöglichkeiten, die weit über ein traditionelles Einfamilienhaus hinausgehen.

Gleichzeitig setzt der liebevoll gewachsene Garten mit seinem großzügigen Swimmingpool und dem vollständig ausgestatteten Poolhaus einen außergewöhnlichen Akzent.

Hier entsteht Lebensqualität nicht nur durch Wohnfläche, sondern durch Freiraum, Privatsphäre und vielfältige Möglichkeiten, das eigene Zuhause zu genießen.

Die gute öffentliche Verkehrsanbindung ergänzt diese Vorzüge um eine für den Familienalltag wesentliche Qualität.

Unserer Einschätzung nach bietet diese Liegenschaft hervorragende Voraussetzungen für Menschen, die nicht einfach nur ein großes Haus suchen, sondern ein langfristiges Zuhause mit Charakter, Individualität und Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

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 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap