1904. 741 m². Wienerwald. – Jahrhundertwendehaus mit Charakter und neuen Möglichkeiten | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26542

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1904
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,01 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	250,00 m²
Keller:	84,02 m²
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

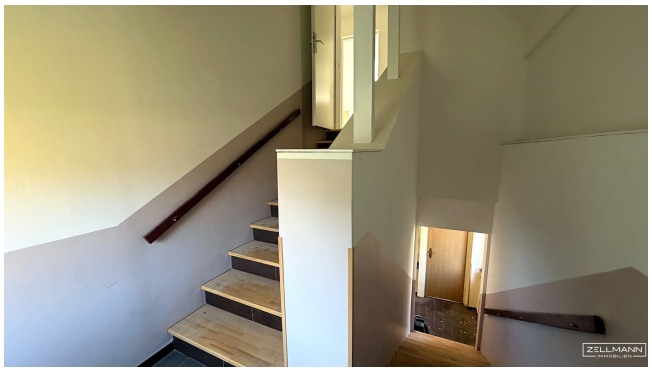
T +43 699 15 15 22 00








26
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN











Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft – Jahrhundertwende-Charakter am Wienerwald

Manche Häuser erzählen ihre Geschichte bereits beim Betreten. Dieses im Jahr 1904 errichtete Wohnhaus verbindet den unverwechselbaren Charakter der Jahrhundertwende mit einem großzügigen Grundstück und der Möglichkeit, ein außergewöhnliches Zuhause nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Auf drei Ebenen stehen insgesamt rund 262 m² Nutzfläche zur Verfügung. Der bereits begonnene Umbau eröffnet dabei einen besonderen Vorteil: Ein Teil der grundlegenden Arbeiten wurde bereits in Angriff genommen, gleichzeitig bleibt ausreichend Raum für eine individuelle Gestaltung und ein zeitgemäßes Wohnkonzept.

Das rund 741 m² große Grundstück, die Nähe zum Wienerwald und die historische Gebäudesubstanz schaffen eine Kombination, die man in dieser Form nur selten findet.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Baujahr:** 1904
- **Grundstück:** rund 741 m²
- **Nutzfläche Haus:** rund 262 m² auf drei Ebenen
- **Untergeschoss:** ca. 84,02 m²
- **Erdgeschoss:** ca. 98,30 m²
- **Dachgeschoss:** ca. 79,72 m²
- **Garage:** ca. 22,43 m²
- **Charakter:** historische Bausubstanz mit begonnenem Umbau

- **Potenzial:** großzügige Möglichkeiten für eine individuelle Fertigstellung

- **Lage:** naturnahes Wohnen im Wienerwald und dennoch nahe zu Wien

Jahrhundertwende mit unverwechselbarem Charakter

Die Architektur des Hauses trägt die Handschrift seiner Entstehungszeit und vermittelt einen Charakter, der bei modernen Neubauten kaum reproduzierbar ist. Das Gebäude bietet eine solide Grundlage für ein Wohnkonzept, bei dem historische Substanz und moderne Architektur miteinander verbunden werden können.

Der begonnene Umbau bedeutet zugleich Freiheit: Statt sich an eine bereits vollständig fertiggestellte Raumgestaltung anpassen zu müssen, kann die zukünftige Nutzung noch wesentlich von den neuen Eigentümern geprägt werden.

Wohnen auf drei Ebenen

Die drei Ebenen bieten viel Raum für unterschiedliche Wohn- und Lebensmodelle. Großzügiges Familienwohnen, Arbeiten von zu Hause, Gäste- oder Hobbybereiche und individuelle Rückzugsmöglichkeiten lassen sich innerhalb des vorhandenen Gebäudes gut miteinander verbinden.

Das Erdgeschoss umfasst rund 98,30 m². Teilbereiche wurden bereits rückgebaut und bilden damit eine offene Grundlage für die weitere Gestaltung.

Im Dachgeschoss stehen rund 79,72 m² zur Verfügung. Diese Ebene ist bereits deutlich weiter entwickelt und zeigt besonders gut, welches Potenzial in der Verbindung von bestehender Architektur und zeitgemäßem Ausbau steckt.

Das Untergeschoss mit rund 84,02 m² ergänzt das Raumangebot um wertvolle Neben-, Technik- und Nutzflächen.

Gestaltungsspielraum statt Kompromiss

Der derzeitige Ausbauzustand richtet sich besonders an Käufer, die nicht einfach ein fertiges Haus übernehmen möchten, sondern bewusst ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen wollen. Raumaufteilung, Materialien, Oberflächen und Ausstattung können im Zuge der Fertigstellung noch weitgehend auf den persönlichen Wohnstil abgestimmt werden.

Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Die historische Gebäudehülle ist vorhanden – das zukünftige Wohngefühl kann neu definiert werden.

Bausubstanz und technische Aspekte

Bei einem mehr als 120 Jahre alten Gebäude gehören eine sorgfältige technische Betrachtung und ein realistischer Umgang mit der vorhandenen Substanz selbstverständlich dazu. Das Haus befindet sich in einem begonnenen Sanierungs- beziehungsweise Ausbauzustand und ist noch nicht bezugsfertig.

Im Untergeschoss sind Feuchtigkeitserscheinungen bekannt. Die Entwässerungs-, Kanal- und Drainagesituation wurde hierzu technisch untersucht. Dieser Punkt ist bei der weiteren Fertigstellung des Hauses entsprechend zu berücksichtigen.

Damit präsentiert sich die Immobilie bewusst als Projekt mit vorhandener historischer Substanz und nachvollziehbaren technischen Themen – und nicht als vollständig saniertes Neubauobjekt.

Garten, Grundstück und Garage

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Liegenschaft ist das rund 741 m² große Grundstück. Der Garten schafft Abstand, Privatsphäre und viel Platz im Freien und unterstreicht den besonderen Charakter eines Hauses am Rand des Wienerwaldes.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine rund 22,43 m² große Garage. Damit stehen neben den Wohn- und Nutzflächen des Hauses zusätzliche praktische Nebenflächen zur Verfügung.

Für Menschen, die ein Haus gestalten wollen

Diese Immobilie richtet sich weniger an Käufer, die ein vollständig fertiggestelltes Haus suchen. Sie spricht Menschen an, die den Wert historischer Architektur erkennen und Freude daran haben, aus einer bestehenden Substanz ein sehr persönliches Zuhause entstehen zu lassen.

Das großzügige Raumangebot und der aktuelle Ausbauzustand eröffnen dabei einen Gestaltungsspielraum, der bei bereits fertiggestellten Immobilien nur selten vorhanden ist.

Lage und Infrastruktur

Kaltenleutgeben steht für naturnahes Wohnen unmittelbar vor den Toren Wiens. Die Gemeinde liegt eingebettet in die Landschaft des Wienerwaldes und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert – vom Spaziergang vor der Haustüre bis zu ausgedehnten Wander- und Radtouren.

Gleichzeitig bleibt die Verbindung in Richtung Wien ein wesentlicher Standortvorteil. Der südwestliche Wiener Stadtrand mit Liesing, Rodaun und Mauer ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Lebens stehen sowohl in Kaltenleutgeben als auch im nahen Wiener Stadtgebiet beziehungsweise in Perchtoldsdorf zur Verfügung.

Diese Verbindung von Wienerwald, gewachsener Wohnlage und Stadtnähe macht Kaltenleutgeben besonders für Menschen interessant, die Natur und Ruhe suchen, ohne auf die Nähe zur Großstadt verzichten zu wollen.

Unser Resümee

Ein außergewöhnliches Haus für Menschen mit Ideen: historische Substanz aus dem Jahr 1904, ein großzügiges Grundstück und viel Raum für eine individuelle Fertigstellung. Wer nicht das Fertige sucht, sondern den besonderen Charakter eines Hauses erkennen und weiterentwickeln möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit am Wienerwald.

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 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
Klinik <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap