

**Vom Familiennest bis zum Homeoffice – ein Haus voller
Möglichkeiten! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26541

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	256,00 m²
Keller:	30,00 m²
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Provisionsangabe:	

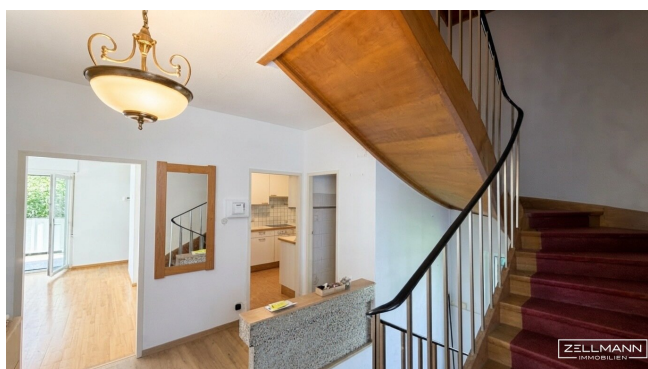
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

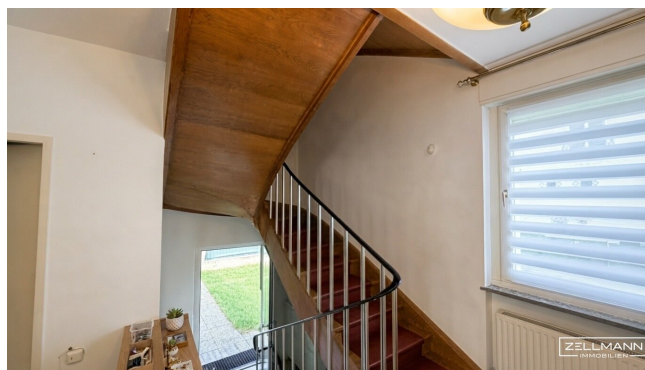


Nicole Zellmann

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



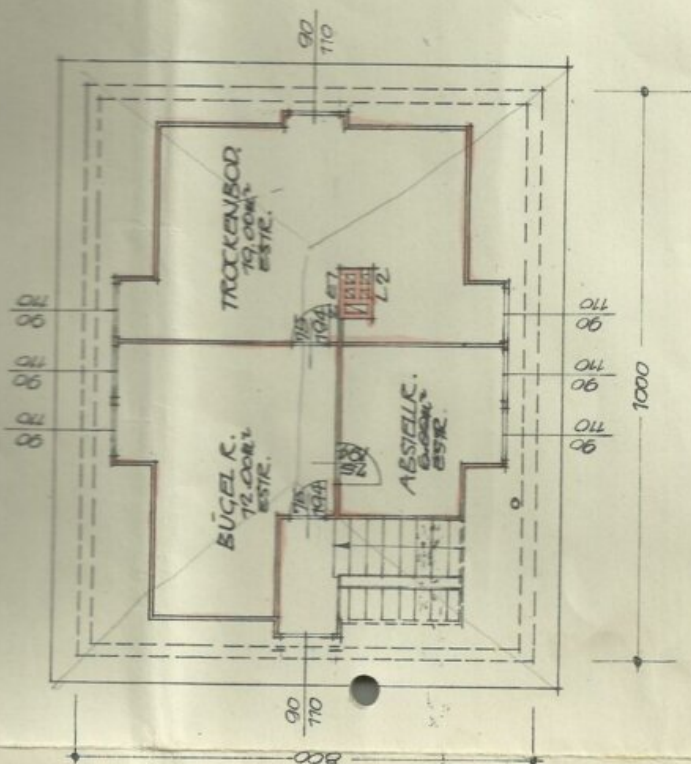
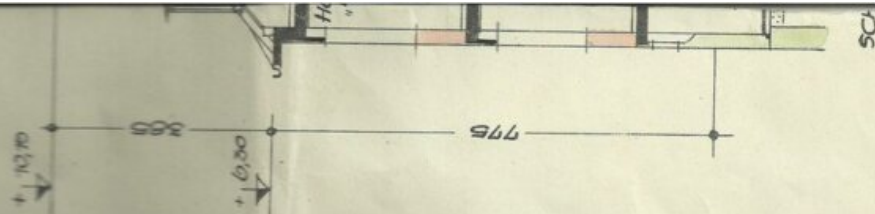




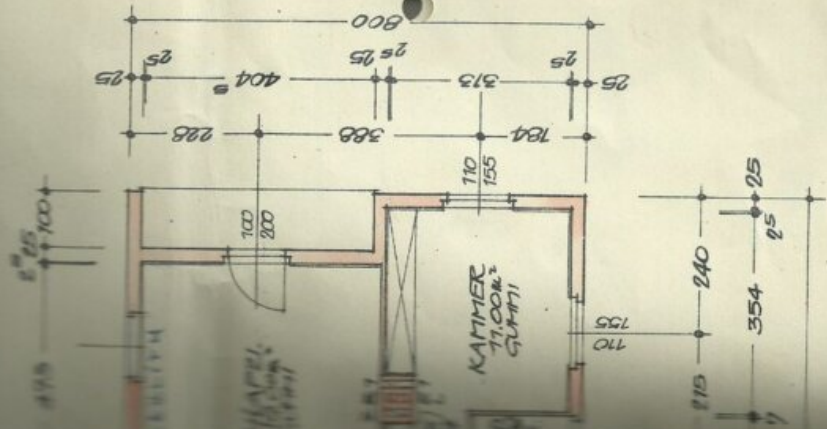




JOHANN U. THERESIA
E.Z. 4070
MAUER, HEIM-10

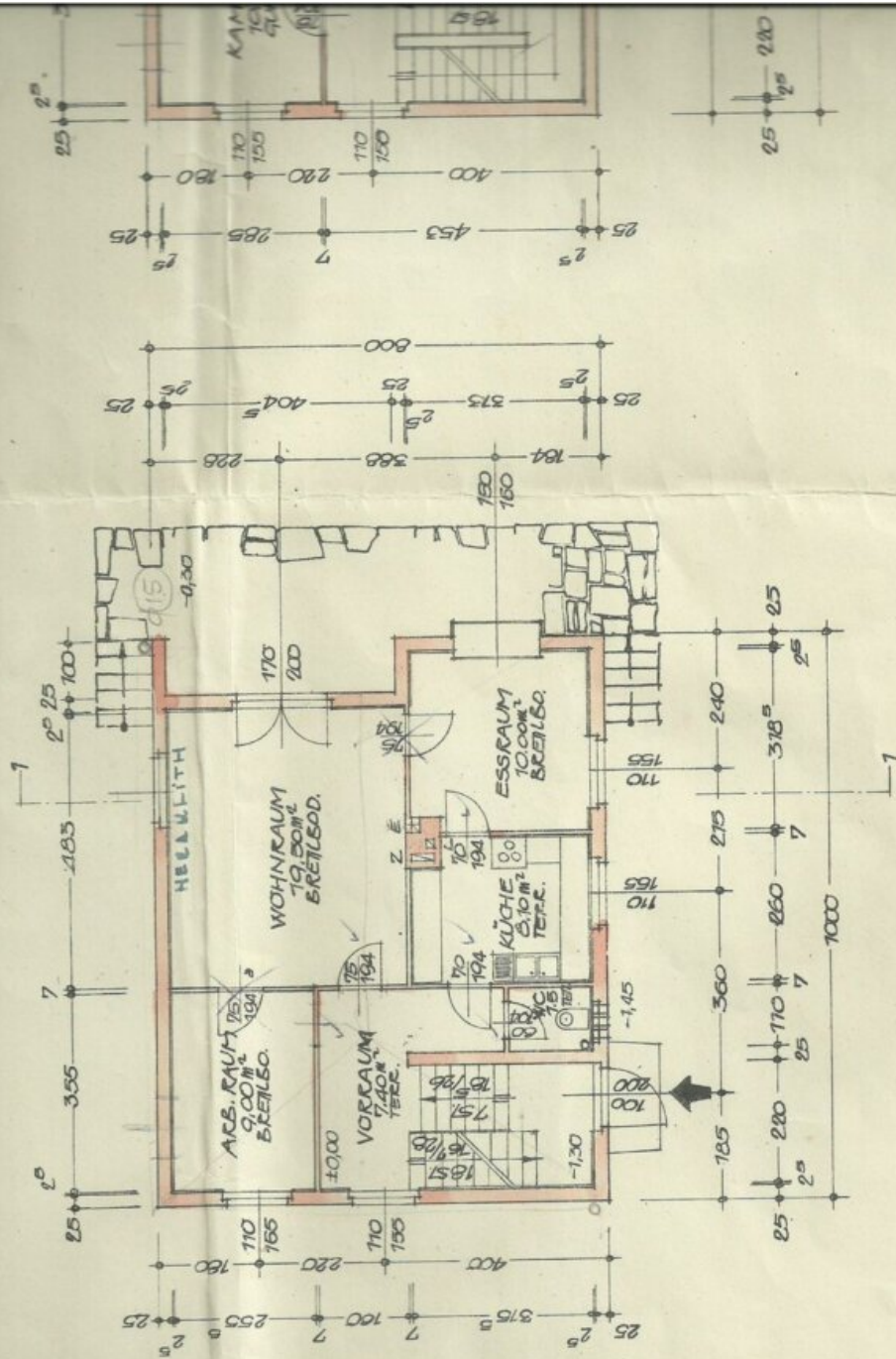


6.5.8
32
4
90

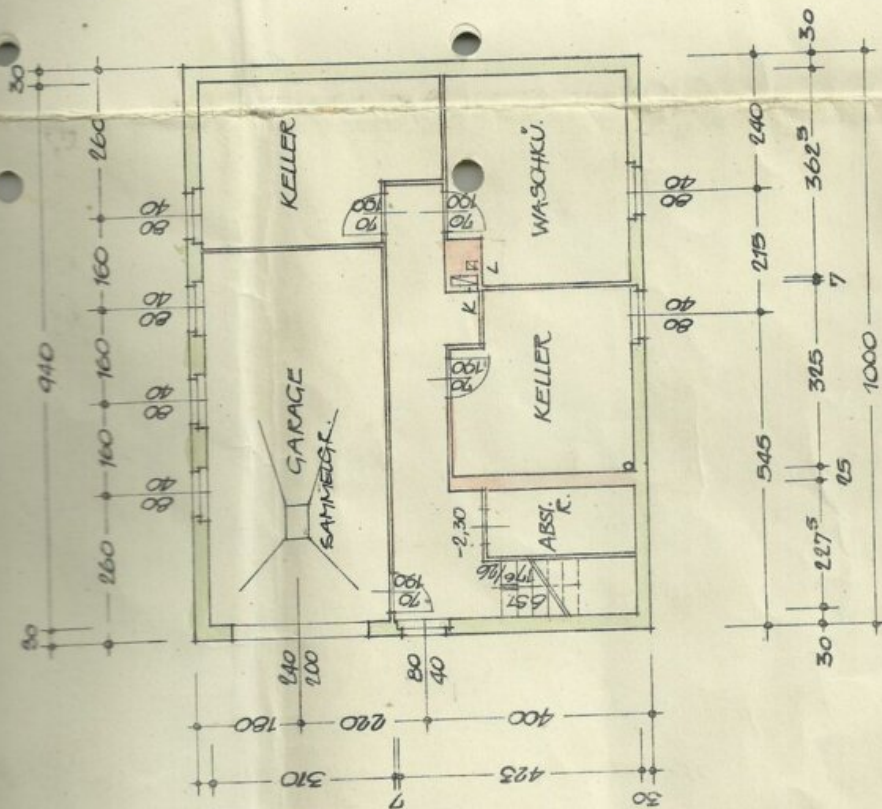


ZELLM
IMMOBIL

ANSICHT VON D. ROSENHÜGELSIE.



ZELLMEIER
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ein Haus, viele Möglichkeiten – Freiraum für Ihre Wohnideen

Gemeinsam wohnen, konzentriert arbeiten, Gäste empfangen und den eigenen Interessen Raum geben: Dieses **Einfamilienhaus in Wien-Liesing** bietet Platz für einen Alltag mit unterschiedlichen Bedürfnissen.

Rund **200 m² Wohnfläche, sechs Zimmer und mehrere Ebenen** eröffnen vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Garten, Balkon, Garage und zusätzliche Nebenflächen ergänzen das Angebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 200 m² auf mehreren Ebenen
- **Zimmer:** 6 – vielseitig als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- **Grundstück:** ca. 456 m²
- **Garten:** ca. 256 m²
- **Balkon:** ca. 4 m²
- **Sanitärräume:** 2 Badezimmer und 3 WCs
- **Küche:** separat angeordnet
- **Nebenflächen:** Keller mit ca. 30 m² sowie zusätzliche Flächen im Dachbereich
- **Garage:** ca. 25 m²
- **Zustand:** gepflegt

- **Verfügbarkeit:** ab sofort

RAUM FÜR FAMILIE, BERUF UND PERSÖNLICHE FREIRÄUME

Die Stärke dieses Hauses liegt in seinem **vielseitigen Raumangebot**. Ob größere Familie, Paar mit Platzbedarf oder ein Haushalt, der Wohnen und Homeoffice verbinden möchte: Die sechs Zimmer lassen sich je nach Lebenssituation unterschiedlich einrichten und nutzen.

Wer mehrere Kinderzimmer benötigt, findet ebenso Gestaltungsmöglichkeiten wie Menschen, die sich ein eigenes Arbeitszimmer, einen Gästebereich oder einen Raum für ihre Hobbys wünschen. Auch **zwei getrennte Arbeitszimmer** sind eine denkbare Variante – praktisch, wenn beide Partner regelmäßig von zu Hause arbeiten.

Ein zusätzliches Zimmer kann zur Bibliothek, zum Spielzimmer, zur Ankleide oder zum persönlichen Rückzugsort werden. Verändern sich die Bedürfnisse, lässt sich die Einrichtung entsprechend anpassen: Aus dem Spielzimmer wird später ein Lernzimmer, aus dem Gästezimmer bei Bedarf ein Homeoffice. So bietet das Haus Spielraum für unterschiedliche Lebensphasen.

GEMEINSAM LEBEN UND SICH ZURÜCKZIEHEN

Die Verteilung auf mehrere Ebenen ermöglicht es, **gemeinschaftliche Wohnbereiche und persönliche Rückzugsräume** räumlich zu gliedern. Während ein Teil des Hauses dem Zusammensein gewidmet ist, können andere Räume für konzentriertes Arbeiten, Lernen oder Erholung eingerichtet werden.

Zwei Badezimmer und drei WCs erleichtern den Alltag, wenn mehrere Personen im Haus wohnen oder Gäste zu Besuch sind. Die separate Küche ergänzt die klassische Raumaufteilung. Parkettböden und großzügige Fensterflächen prägen den wohnlichen Charakter des gepflegten Hauses. Das Haus verfügt über eine Etagenheizung.

EIN GARTEN FÜR EIGENE IDEEN

Auf dem rund 456 m² großen Grundstück steht ein **Garten mit ca. 256 m²** zur Verfügung. Ein Essplatz im Freien, eine gemütliche Lesecke, Platz zum Spielen oder eigene Kräuter und Blumen: Der Außenbereich lässt sich nach persönlichen Vorlieben gestalten und nutzen.

Ein Balkon mit ca. 4 m² ergänzt das Angebot an Freiflächen.

ZUSÄTZLICHER PLATZ FÜR EINEN GUT ORGANISIERTEN ALLTAG

Auch abseits der Wohnräume bietet das Haus wertvolle Flächen. Der **Keller und die zusätzlichen Bereiche unter dem Dach** schaffen Platz für Aufbewahrung und Hauswirtschaft. Saisonale Gegenstände, Vorräte oder Hobbyzubehör lassen sich hier unterbringen und halten die Wohnräume frei. Die Nebenflächen ergänzen das Wohnangebot, ohne dafür eines der sechs Zimmer beanspruchen zu müssen.

Eine **eigene Garage mit ca. 25 m²** gehört ebenfalls zum Haus.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Lage im **23. Wiener Gemeindebezirk** bietet gut erreichbare Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ein Supermarkt befindet sich rund 400 m entfernt, ein Kindergarten rund 250 m und eine Schule rund 750 m. Auch die medizinische Versorgung ist in der näheren Umgebung vertreten: Eine Arztpraxis liegt rund 225 m, eine Apotheke rund 575 m entfernt. Die genannten Entfernungen sind ungefähre Luftlinienangaben.

Bus und Straßenbahn ergänzen die öffentliche Verkehrsanbindung; die nächstgelegenen Haltestellen liegen rund 200 m beziehungsweise 275 m Luftlinie entfernt. So lässt sich das Wohnen im eigenen Haus mit den alltäglichen Wegen zu Einkauf, Betreuung und öffentlichem Verkehr verbinden. Der eigene Garten bietet zusätzlich Platz für Erholung und Freizeit zu Hause.

UNSER RESÜMEE

Ein Haus für Menschen, die ihren Räumen mehr als eine feste Aufgabe geben möchten. Sechs Zimmer auf mehreren Ebenen bieten Platz für Familienleben, Homeoffice, Gäste und persönliche Interessen. Gemeinsam mit Garten, Balkon, Garage und zusätzlichen Nebenflächen entsteht ein Zuhause mit viel Freiraum für individuelle Wohnideen.

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.

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 <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