

**Ein Grundstück. Tausend Ideen. – 623 m² Freiheit in
Eßling! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26547

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	554,00 m ²
Keller:	39,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

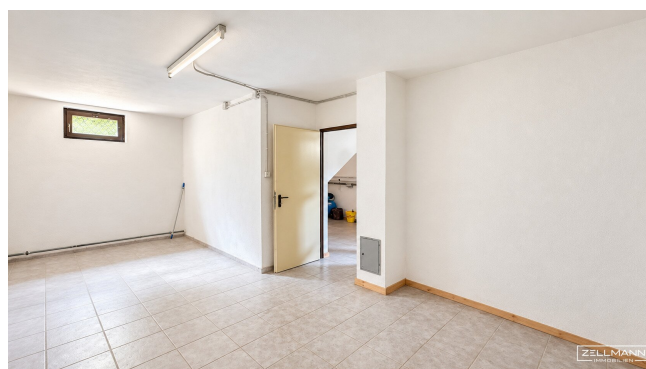
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

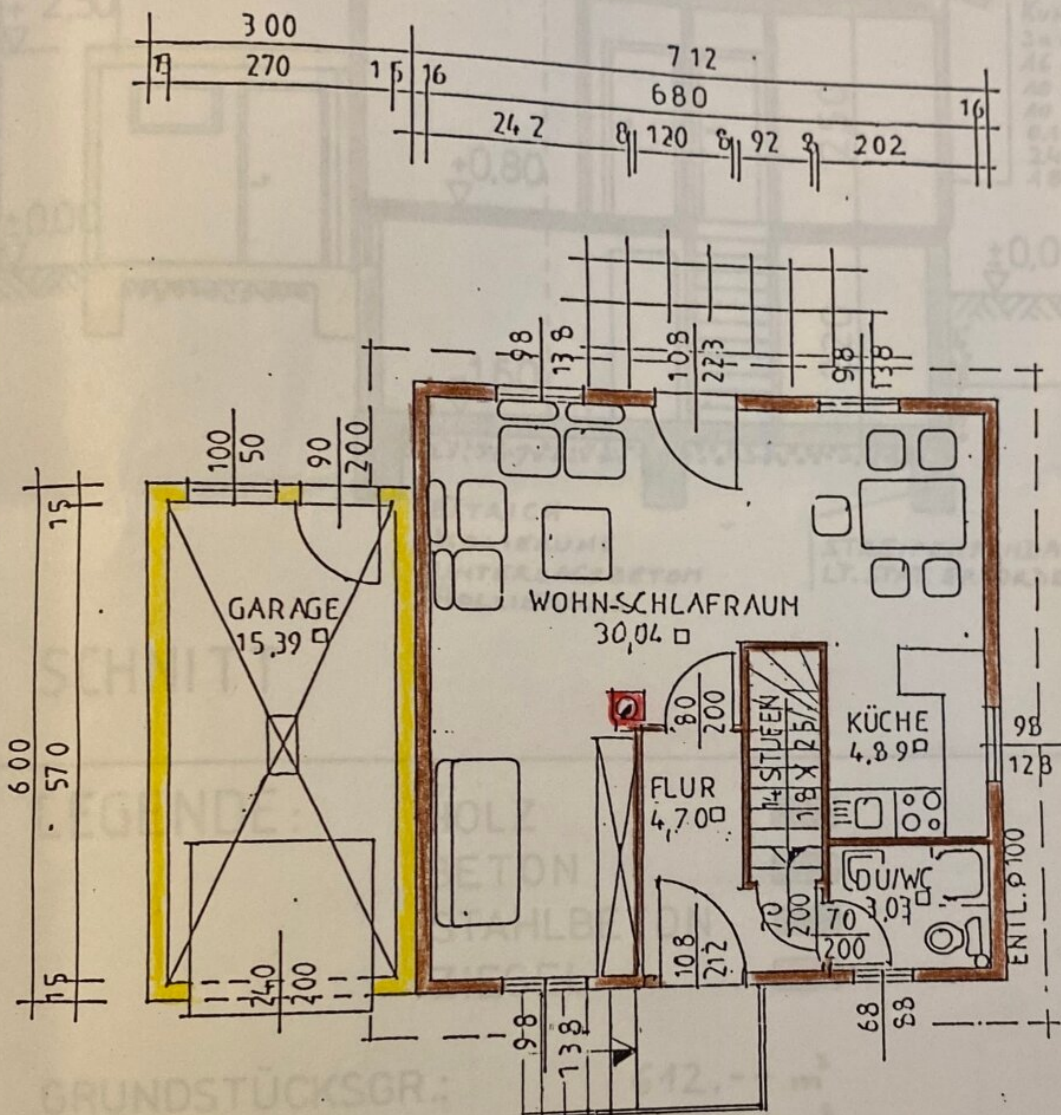
Ihr Ansprechpartner

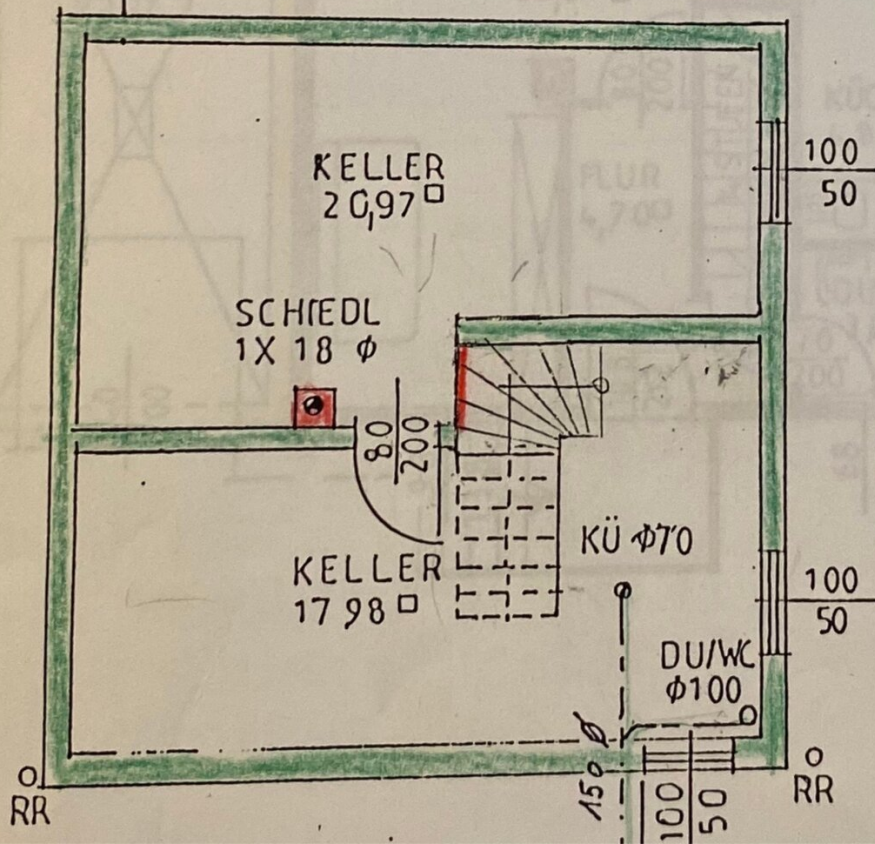


Christian Zellmann

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







276	20	11	370	25
25	376	25	265	25
716				

Objektbeschreibung

623 m² Freiraum in Eßling – ein Grundstück, viele Möglichkeiten!

Ein großzügiges Grundstück, ein weitläufiger Garten und die Freiheit, eigene Wohnideen zu verwirklichen: Diese Liegenschaft in einer angenehm ruhigen Wohngegend von Wien-Eßling bietet eine interessante Kombination aus vorhandenem Wohnbestand und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf rund 623 m² Grundstücksfläche befindet sich ein kompaktes Fertigteilhaus aus dem Jahr 1997, das sich als Ausgangspunkt für ein persönliches Wohnprojekt anbietet. Ob behutsame Modernisierung des Bestandes oder eine vollkommen neue Wohnvision – hier steht vor allem eines im Mittelpunkt: der Freiraum, die Zukunft nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 623 m² Eigengrund
- **Garten:** ca. 554 m² ausgewiesene Gartenfläche
- **Wohnfläche:** ca. 42,7 m²
- **Bestandsgebäude:** Fertigteilhaus, Baujahr 1997
- **Keller:** ca. 39 m² zusätzliche Nutzfläche
- **Außenbereich:** Terrasse und großzügiger Garten
- **Parkmöglichkeiten:** Garage und überdachter Stellplatzbereich
- **Zustand:** modernisierungsbedürftiger Wohnbestand
- **Besonderheit:** attraktives Grundstück mit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten

- **Perspektive:** individuelle Modernisierung oder bauliche Neugestaltung
- **Lage:** ruhiges, gewachsenes Wohngebiet in Wien-Eßling

EIN GRUNDSTÜCK MIT FREIRAUM UND PERSPEKTIVE

Das eigentliche Herzstück dieser Liegenschaft ist zweifellos das **rund 623 m² große Grundstück**. Inmitten einer gewachsenen Einfamilienhausgegend eröffnet sich hier ein großzügiger privater Grünbereich, der Raum für Erholung, Familienleben und individuelle Gestaltung bietet.

Der weitläufige Garten mit seinem vorhandenen Baum- und Pflanzenbestand vermittelt ein angenehmes Gefühl von Ruhe und Natürlichkeit. Ob sonnige Stunden auf der Terrasse, ein gemütlicher Essplatz im Freien, Spielflächen für Kinder oder ein liebevoll gestalteter Garten – hier lassen sich unterschiedlichste Vorstellungen vom Wohnen im Grünen verwirklichen.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche und bereits vorhandenem Hausbestand. Sie eröffnet die Möglichkeit, das Grundstück zunächst in seiner bestehenden Form zu nutzen und die weitere Entwicklung nach persönlichen Bedürfnissen zu planen.

DAS BESTEHENDE WOHNHAUS – KOMPAKT, FUNKTIONAL UND INDIVIDUELL GESTALTBAR

Das im Jahr 1997 errichtete Fertigteilhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 42,7 m² und bietet eine kompakte, zweckmäßige Raumstruktur. Die vorhandene Raumaufteilung umfasst einen Wohn- und Schlafbereich, eine Küche sowie die entsprechenden Sanitär- und Nebenräume.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine interessante Grundlage für Menschen, die ein bestehendes Gebäude nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept lässt sich hier ein individuelles, überschaubares Zuhause mit direktem Bezug zum großzügigen Garten schaffen.

Eine wesentliche Ergänzung bildet der **rund 39 m² große Keller**. Die vorhandenen Kellerräume bieten praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten und ergänzen die kompakte Wohnfläche auf sinnvolle Weise.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Die Terrasse schafft einen angenehmen Übergang zwischen dem Gebäude und dem weitläufigen Garten. Ergänzt

wird das Angebot durch vorhandene überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

MODERNISIEREN ODER NEU DENKEN – SIE ENTSCHEIDEN

Die besondere Qualität dieser Liegenschaft liegt in ihrer Flexibilität. Während der bestehende Hausbestand eine Möglichkeit für kompaktes Wohnen bietet, eröffnet das Grundstück darüber hinaus interessante Perspektiven für eine langfristige bauliche Weiterentwicklung.

Wer Freude daran hat, bestehende Strukturen zu erhalten und zeitgemäß zu interpretieren, findet hier eine gute Ausgangslage für ein individuelles Modernisierungsprojekt. Gleichzeitig ist die Grundstücksgröße auch für Käufer interessant, die ihre Vorstellungen von einem neuen Eigenheim verwirklichen möchten.

Ob Modernisierung des vorhandenen Gebäudes oder die Planung eines Neubaus: Die konkrete bauliche Umsetzbarkeit richtet sich nach den jeweils geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, die wir Ihnen gerne jederzeit übersenden.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Das bestehende Fertigteilhaus wurde im Jahr 1997 errichtet und verfügt über eine kompakte Wohnebene sowie einen großzügigen Kellerbereich. Die vorhandene Ausstattung umfasst eine Küche, einen Sanitärbereich, eine Terrasse und die entsprechenden Nebenflächen.

Im Zuge einer zeitgemäßen Modernisierung können sowohl die Oberflächen und Ausstattungsdetails als auch die technischen Einrichtungen entsprechend den individuellen Anforderungen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

Die vorhandenen Kellerflächen sowie die Garage und der überdachte Stellplatzbereich ergänzen die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft.

EßLING – GRÜNE WOHNQUALITÄT MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Eßling gehört zu jenen Wohngebieten der Donaustadt, in denen sich das Leben in Wien von seiner besonders entspannten und grünen Seite zeigt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer aufgelockerten Bebauung, die dem gesamten Wohnviertel einen angenehmen, beinahe vorstädtischen Charakter verleiht.

Gerade für Menschen, die dem hektischen Stadtalltag etwas mehr Ruhe und persönlichen Freiraum entgegensetzen möchten, bietet diese Lage eine attraktive Wohnperspektive. Gleichzeitig bleiben die Vorteile einer gut erschlossenen Großstadt erhalten.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht die Anbindung

an das weiterführende öffentliche Verkehrsnetz.

Auch der Freizeitwert der Umgebung kann sich sehen lassen. Die weitläufigen Grün- und Erholungsräume der Donaustadt, darunter die Landschaften rund um die Lobau, bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und aktive Erholung in der Natur.

Hier verbindet sich der Wunsch nach einem eigenen Garten mit der Lebensqualität eines gewachsenen Wiener Wohnviertels. Eine Kombination, die besonders für naturverbundene Menschen und Familien interessant ist.

UNSER RESÜMEE

Manchmal ist es nicht das Haus allein, das eine Immobilie besonders macht – sondern die Möglichkeiten, die ein Grundstück eröffnet.

Mit rund 623 m² Grundfläche, einem weitläufigen Garten und einem bereits vorhandenen Wohnhaus vereint diese Liegenschaft mehrere interessante Perspektiven. Sie spricht sowohl Menschen an, die ein kompaktes Zuhause mit viel Grün suchen, als auch Käufer, die ein Grundstück als Grundlage für ihre ganz persönliche Wohnidee betrachten.

Die ruhige Wohnlage in Eßling, das großzügige Platzangebot im Freien und die Möglichkeit zur individuellen Weiterentwicklung verleihen dieser Immobilie ihren besonderen Reiz.

Ein Grundstück mit Charakter, viel Grün und dem wertvollen Freiraum, Wohnen ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap