Südgarten, Ruhe & viel Freiraum – Reihenhaus mit großem Dachgeschoss | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26626

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,32 m²
Nutzfläche:	143,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	89,54 m²
Keller:	46,29 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,72
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	191,62 €
USt.:	28,64 €

Provisionsangabe:

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann


ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.

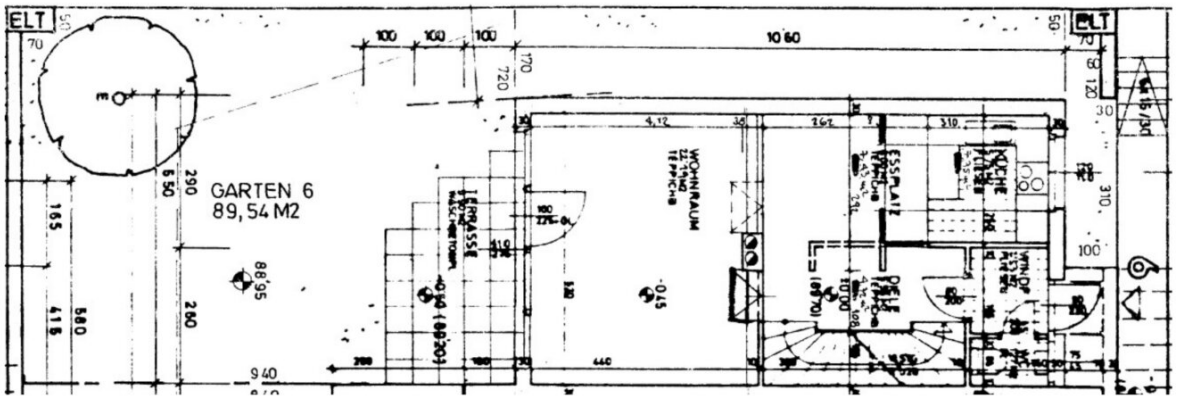


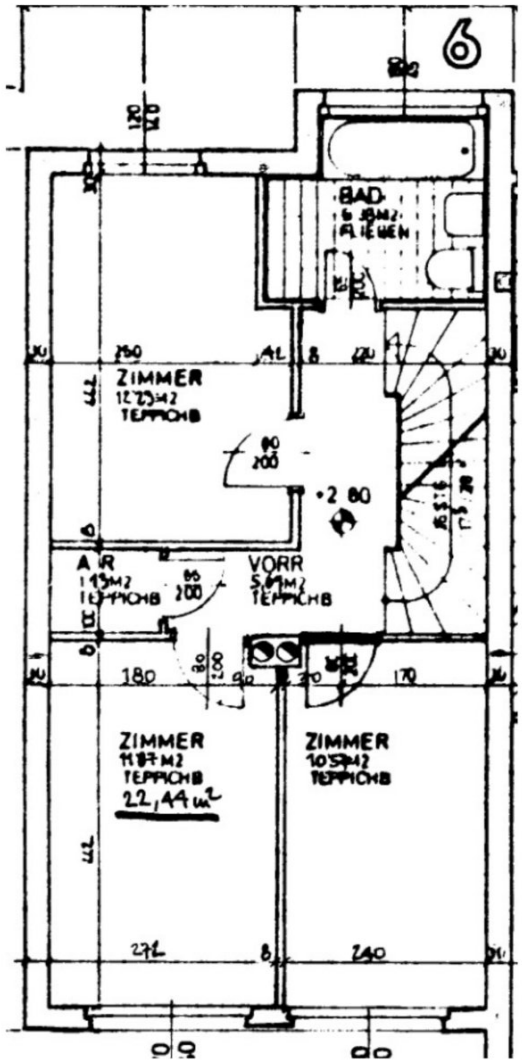

Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

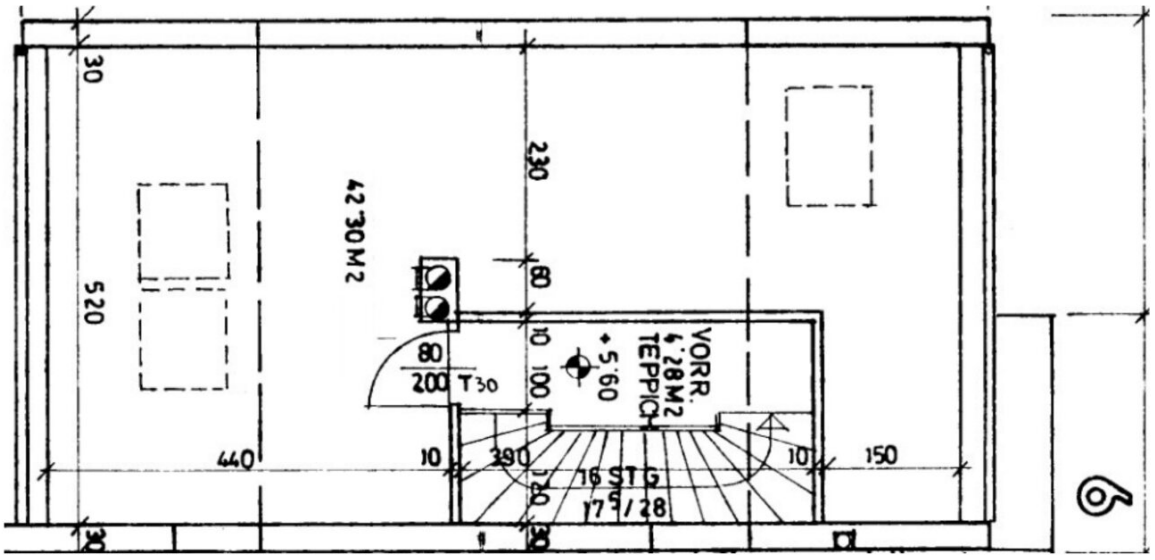

Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.

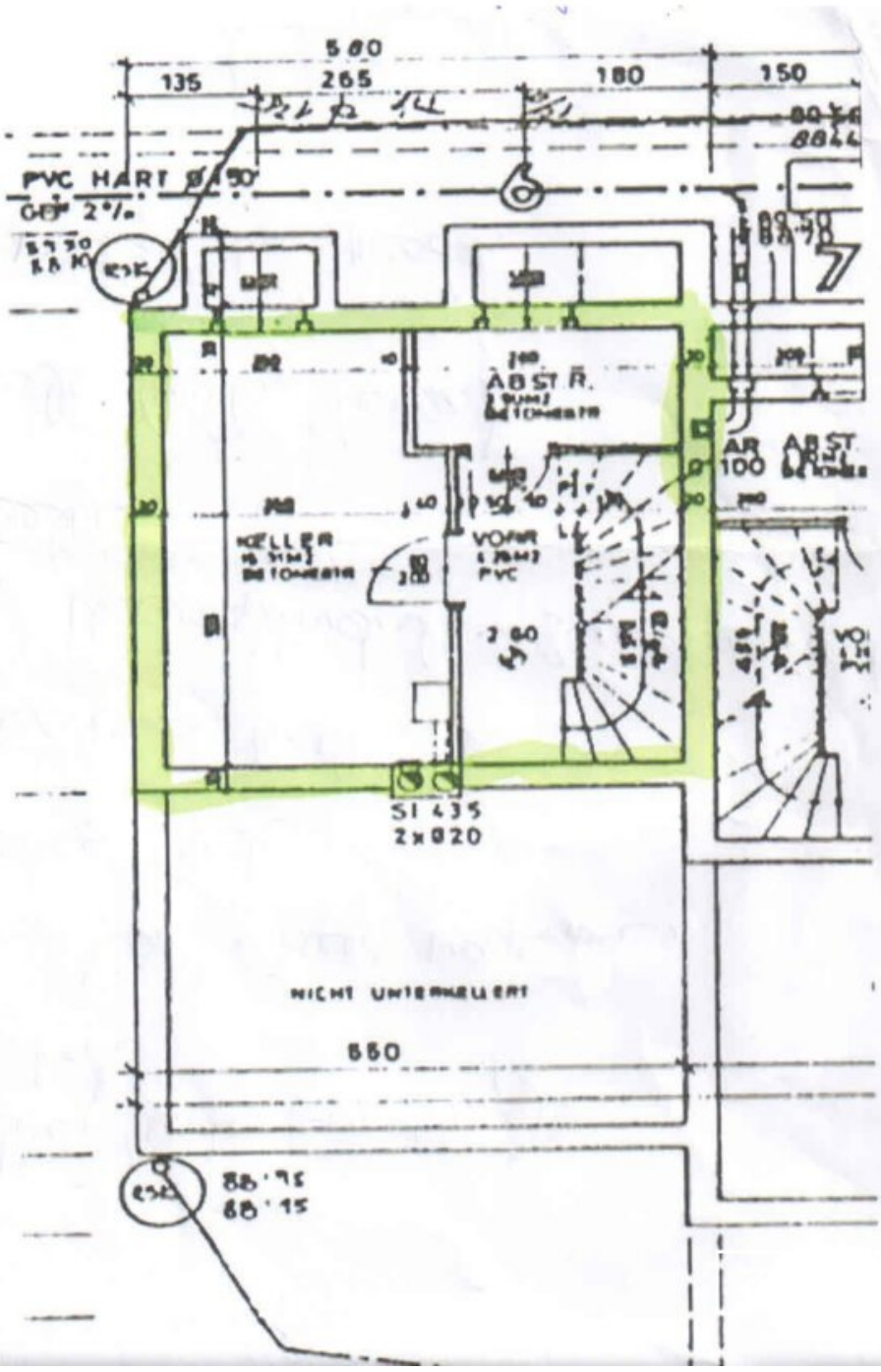

Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet. Digital geräumt.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ELT
ELT
GARTEN 6
89,54 M2
WOHNRAUM
ESSPLATZ
KÜCHE
TERRASSE
10 60
100
100
100
170
720
290
550
165
415
580
290
940
88,95
4,12
2,62
3,10
3,20
3,10
1,00
1,20
1,00
50
70
70
30
30
100
120


6
BAD
FLIESEN
ZIMMER
TEPPICHB
VORR
TEPPICHB
ZIMMER
TEPPICHB
22,44 m²
ZIMMER
TEPPICHB
180
170
240


30
520
42.30 M2
230
80
10
100
80
200
T30
+ 5.60
VORR.
4.28 M2
TEPPICH
440
10
390
10
150
16 STG
17 / 28
30
30
6


500
135
265
180
150
PVC HART Ø 150
GEF. 2%
ABST R.
KELLER
VORR.
PVC
SI 435
2x020
NICHT UNTERKELLERT
550
88.95
88.95

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen, Raum für sich – ein Reihenhaus mit besonderem Dachgeschoss

Ein eigener Garten, Ruhe abseits der Straße und Platz für gemeinsame Zeit ebenso wie für persönliche Freiräume: Dieses gepflegte Reihenhaus in Wien-Liesing verbindet diese Qualitäten auf **drei Wohnebenen**. Die deutlich zurückversetzte Lage innerhalb der Wohnanlage schafft einen angenehm privaten Rahmen.

Der Wohnbereich öffnet sich zur südseitigen Terrasse und zum eingewachsenen Garten. Darüber liegen die persönlichen Rückzugsräume – bis hin zu einem besonders schönen, großen Zimmer im Dachgeschoss mit eigenem kleinen Badezimmer. So entsteht ein Zuhause, das Familienleben, Arbeiten und Erholung gut miteinander verbinden kann.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objekt:** Gepflegtes Reihenhaus im Wohnungseigentum
- **Wohnfläche:** Ca. 139,32 m² auf drei Wohnebenen
- **Zimmer:** Derzeit 4,5 Zimmer; bei Bedarf wieder auf 5,5 Zimmer aufteilbar
- **Außenbereich:** Südseitige Terrasse mit ca. 23,38 m² und eingewachsener Garten
- **Dachgeschoss:** Großzügiges Zimmer mit eigenem kleinen Badezimmer
- **Sanitär:** Zwei Badezimmer und zwei WCs
- **Nebenflächen:** Ca. 46,29 m² Kellerfläche und zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- **Bauweise:** Ziegelmassivbau, Baujahr 1984
- **Heizung:** Gasetagenheizung; Therme 2019 erneuert

- **Komfort:** Klimaanlage im Dachgeschoss, Alarmanlage und Sicherheitstür

Wohnen und Essen mit dem Garten im Blick

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohnraum orientiert sich zum Garten, während Küche und Esszimmer kurze Wege im Alltag ermöglichen. Parkett- und Dielenböden geben den Räumen eine warme, zeitlose Ausstrahlung.

Die **direkte Verbindung zur Terrasse** erweitert das Wohnen nach draußen: den Tisch im Freien decken, die Gartentüre offen lassen oder nach einem langen Tag ins Grüne schauen. Ein separates WC auf der Eingangsebene ergänzt die praktische Aufteilung.

Flexible Raumaufteilung – bis unter das Dach

Im ersten Stock befinden sich derzeit **zwei Schlafzimmer** sowie das größere Badezimmer mit Badewanne. Zwei der ursprünglich drei Schlafzimmer wurden zu einem großen Raum zusammengelegt. Dadurch steht auf dieser Ebene ein besonders großzügiger Schlafbereich zur Verfügung.

Bei Bedarf wieder 5,5 Zimmer: Die beiden zusammengelegten Schlafzimmer lassen sich einfach wieder trennen. Damit entstehen im ersten Stock wieder drei separate Schlafzimmer, und die derzeitige Aufteilung mit 4,5 Zimmern wird auf die ursprünglichen 5,5 Zimmer zurückgeführt. So lässt sich beispielsweise ein zusätzliches Kinderzimmer oder ein eigenes Büro schaffen.

Ein besonderer Vorzug ist das **große Zimmer im Dachgeschoss mit eigenem kleinen Badezimmer**. Hier lässt sich ein persönlicher Lieblingsplatz gestalten: als großzügiger Elternbereich, Jugendzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum mit Abstand zum übrigen Hausgeschehen. Die Dachflächenfenster bringen Tageslicht in diesen vielseitig nutzbaren Bereich.

Gepflegte Substanz und durchdachte Ausstattung

Das 1984 in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus präsentiert sich gepflegt und bietet eine gute Basis für die persönliche Gestaltung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Gasetagenheizung mit 2019 erneuerter Therme**. Im Dachgeschoss sorgt eine Klimaanlage an warmen Tagen für zusätzlichen Komfort. Eine Alarmanlage und eine Sicherheitstür ergänzen die Ausstattung.

Bevorstehender Fenstertausch: Im Erdgeschoss und im ersten Stock werden demnächst

neue Fenster eingebaut. Die Kosten für diesen Fenstertausch sind bereits abgedeckt. Die Dachgeschossfenster wurden bereits erneuert.

Ein Garten, der zum Alltag gehört

Die südseitige Terrasse bietet Platz für einen Essbereich im Freien oder eine gemütliche Sitzgruppe. Der anschließende, eingewachsene Garten bildet einen grünen Rahmen mit angenehmer Privatsphäre – für entspannte Stunden, eigene Pflanzideen und Zeit mit Familie oder Freunden.

Die **direkt aus dem Haus erreichbaren Keller- und Abstellräume** schaffen Platz für Vorräte, Hausrat und vieles, das auf den Wohnebenen nicht im Weg stehen soll.

Ein Garagenplatz ist bisher separat angemietet. Der bestehende Mietvertrag endet beim Verkauf; die Möglichkeit einer neuerlichen Anmietung ist gesondert zu klären.

Lage und Infrastruktur – Wohnen im Grünen in Wien-Liesing

Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohnumgebung im 23. Wiener Gemeindebezirk. Seine zurückversetzte Position verbindet den ruhigen Charakter des Wohnens mit der Infrastruktur des umliegenden Bezirks.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Straßenbahnlinie 60 mit der Haltestelle Rodaunbrücke verbindet diesen Teil Liesings mit Mauer, Hietzing und dem Westbahnhof. In Hietzing besteht Anschluss an die U4 – eine praktische Verbindung für Wege in die Stadt und zu weiteren Bezirken.

Nahversorgung und Alltag: Das Einkaufszentrum Riverside ergänzt die Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld um Geschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen und Gastronomie. Kindergärten, Schulen und medizinische Angebote sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Freizeit und Erholung: Die Wege entlang der Liesing laden zu Spaziergängen und Laufrunden ein; der Liesingbach-Radweg bietet Möglichkeiten für Ausfahrten im Grünen. Damit lässt sich Bewegung an der frischen Luft gut in den Alltag integrieren.

Unser Resümee

Der Reiz dieses Hauses liegt in der Verbindung von **gemeinsamem Wohnen und persönlichen Rückzugsmöglichkeiten**. Der Garten erweitert den Alltag nach draußen; das großzügige Dachgeschoss schafft einen zusätzlichen Lieblingsplatz für unterschiedliche Lebensphasen.

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
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap