FRISCH SANIERT! Reiheneckhaus mit Südgarten, neuer Küche & großzügigem Dachstudio | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26715

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Willergasse
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m²
Keller:	50,00 m²
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.707,65 €
Kaltmiete	1.873,42 €
Betriebskosten:	144,06 €
USt.:	16,58 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

VERKAUFSPLAN

Reiheneckhaus | Wien-Liesing

REIHENECKHAUS MIT SÜDGARTEN



FLÄCHENÜBERSICHT

Wohnnutzfläche	ca. 150,05 m²
Kellerfläche	ca. 50,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 200,05 m²**

AUSSENBEREICH

Garten	ca. 110,00 m²
Terrasse	ca. 10,00 m²
Pkw-Stellplatz	1

HIGHLIGHTS

- ✓ Umfassend saniert (neue Böden, neue Küche, erneuertes Gäste-WC, frische Wandgestaltung)
- ✓ Sonniger Südgarten mit ca. 110 m²
- ✓ Terrasse mit ca. 10 m²
- ✓ Großzügiger Wohnbereich mit Gartenzugang
- ✓ Zwei Zimmer im Obergeschoss (1 großes Zimmer durch Zusammenlegung)
- ✓ Vielseitig nutzbares Dachstudio
- ✓ Keller mit ca. 50 m²
- ✓ Pkw-Stellplatz
- ✓ Gas-Brennwertheizung
- ✓ Außenliegender Sonnenschutz (teilweise elektrisch)

KELLERGESCHOSS

01	Heizraum	18,25 m²
02	Keller	11,63 m²
03	Abstellraum	20,12 m²
Gesamt		**ca. 50,00 m²**

ERDGESCHOSS

1	Windfang	3,12 m²
2	WC	1,65 m²
3	Küche	7,71 m²
4	Wohnraum	31,72 m²
Gesamt		**ca. 44,20 m²**

1. OBERGESCHOSS

5	Diele	4,95 m²
6	Bad / WC	4,16 m²
7	Zimmer	20,12 m²
8	Elternzimmer	16,82 m²
Gesamt		**ca. 46,05 m²**

DACHGESCHOSS

9	Zimmer (großzügiger Raum)	32,18 m²
Gesamt		**ca. 32,18 m²**

N

0 1 2 3 4 5 m

Hinweis: Der Grundriss ist schematisch und nicht maßstabsgetreu. Er dient zur Übersicht der Raumaufteilung.

www.zellmann.at


















ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Umfassend saniertes Reiheneckhaus mit sonnigem Südgarten und großzügigem Raumangebot

Dieses Reihenhaus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit dem angenehmen Gefühl eines frisch modernisierten Zuhauses. Der private **Südgarten**, die durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen und das helle Wohnumfeld schaffen Platz für Familienleben, Rückzug und individuelles Wohnen.

Die Innenräume wurden umfassend saniert: Erneuerte Böden, eine neue Küche, das modernisierte Gäste-WC und frisch ausgemalte Räume prägen den gepflegten Gesamteindruck. **Das Badezimmer im Obergeschoss blieb von der aktuellen Sanierung ausgenommen.**

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objekt:** Reihenhaus in Wien-Liesing mit rund 150 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen
- **Außenbereich:** Südlich ausgerichteter Garten mit ca. 50 m² und Terrasse mit ca. 10 m²
- **Modernisierung:** Neue Bodenbeläge, neue Küche, erneuertes Gäste-WC, frische Wandgestaltung und Elektrobefund
- **Raumangebot:** Großzügiger Wohnbereich, zwei Zimmer im Obergeschoss und ein vielseitig nutzbares Dachstudio
- **Nebenflächen:** Keller mit ca. 50 m²
- **Heizung:** Gas-Brennwertheizung; außenliegender Sonnenschutz an zahlreichen Fenstern
- **Wichtige Ausnahme:** Das Badezimmer im Obergeschoss wurde nicht erneuert

Wohngefühl mit direktem Bezug zum Garten

Der Wohnbereich im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick in den eigenen Garten und lassen viel Tageslicht herein. Die anschließende Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden.

Der Küchenbereich präsentiert sich mit einer neuen, klar gestalteten Küchenlösung. Der Eingangsbereich mit Garderobe und das getrennte Gäste-WC ergänzen die alltagstaugliche Organisation dieser Ebene.

Raumaufteilung über vier Ebenen

Die Aufteilung bietet eine angenehme Trennung von gemeinschaftlichem Wohnen, privaten Rückzugsbereichen und praktischen Nebenflächen:

- **Kellergeschoss:** Heizraum, Kellerraum und Abstellraum; zusätzliche Nutzfläche für Technik und Stauraum
- **Erdgeschoss:** Windfang, Diele mit Garderobenbereich, Gäste-WC, Küchenbereich und offener Wohnraum mit Gartenzugang
- **1. Obergeschoss:** Diele, Badezimmer und zwei Zimmer; das größere Zimmer entstand durch Zusammenlegung zweier ursprünglicher Zimmer
- **Dachgeschoss:** Großzügiger, zusammenhängend nutzbarer Raum mit flexiblen Verwendungsmöglichkeiten

Besonders interessant ist das **große Zimmer im Obergeschoss**, das durch die Zusammenlegung zweier ursprünglicher Räume entstanden ist. Im Dachgeschoss eröffnet ein weiterer großzügiger Raum zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich.

Sanierung, Ausstattung und Technik

Helle Oberflächen, zeitgemäße Bodenbeläge und die frisch ausgeführten Malerarbeiten verleihen den Wohnräumen ein ruhiges, freundliches Erscheinungsbild. Die Küche und das

Gäste-WC wurden erneuert; ein Elektrobefund ist vorhanden. Das Badezimmer im Obergeschoss befindet sich weiterhin im bisherigen Ausführungszustand.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung. An zahlreichen Fenstern steht ein außenliegender, teilweise elektrisch bedienbarer Sonnenschutz zur Verfügung.

Südgarten, Terrasse und praktische Nebenflächen

Mit rund **50 m² Gartenfläche** bietet die südlich orientierte Freifläche Platz für Erholung und Alltag im Grünen. Eine Terrasse von rund 10 m² schafft den direkten Übergang zwischen Wohnbereich und Garten.

Im Kellergeschoss stehen rund 50 m² für Technik, Lagerung und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

Die Lage in Wien-Liesing überzeugt durch die Nähe zum Grünraum entlang der Liesing und das vielseitige Freizeitangebot im Süden Wiens. Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien lassen sich gut mit dem Stadtalltag verbinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind im näheren Umfeld vorhanden. Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie die Bahnanbindung unterstützen die Erreichbarkeit weiterer Stadtteile und des Wiener Umlands.

Unser Resümee

Ein gepflegtes, umfassend modernisiertes Reihenhaus mit viel Platz, flexiblem Dachstudio und einem attraktiven Südgarten. Die gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohngefühl, gut nutzbaren Nebenflächen und stadtnaher Grünlage macht dieses Haus besonders interessant.

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap