# Ihr Grundstückstraum in 1220 Wien – Mit charmantem Fertigteilhaus und viel Potenzial | Z?LLMANN IMMOBILIEN

**Objektnummer: 23237**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 554,00 m² |
| **Keller:** | 39,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 134,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,78 |
| **Kaufpreis:** | 490.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

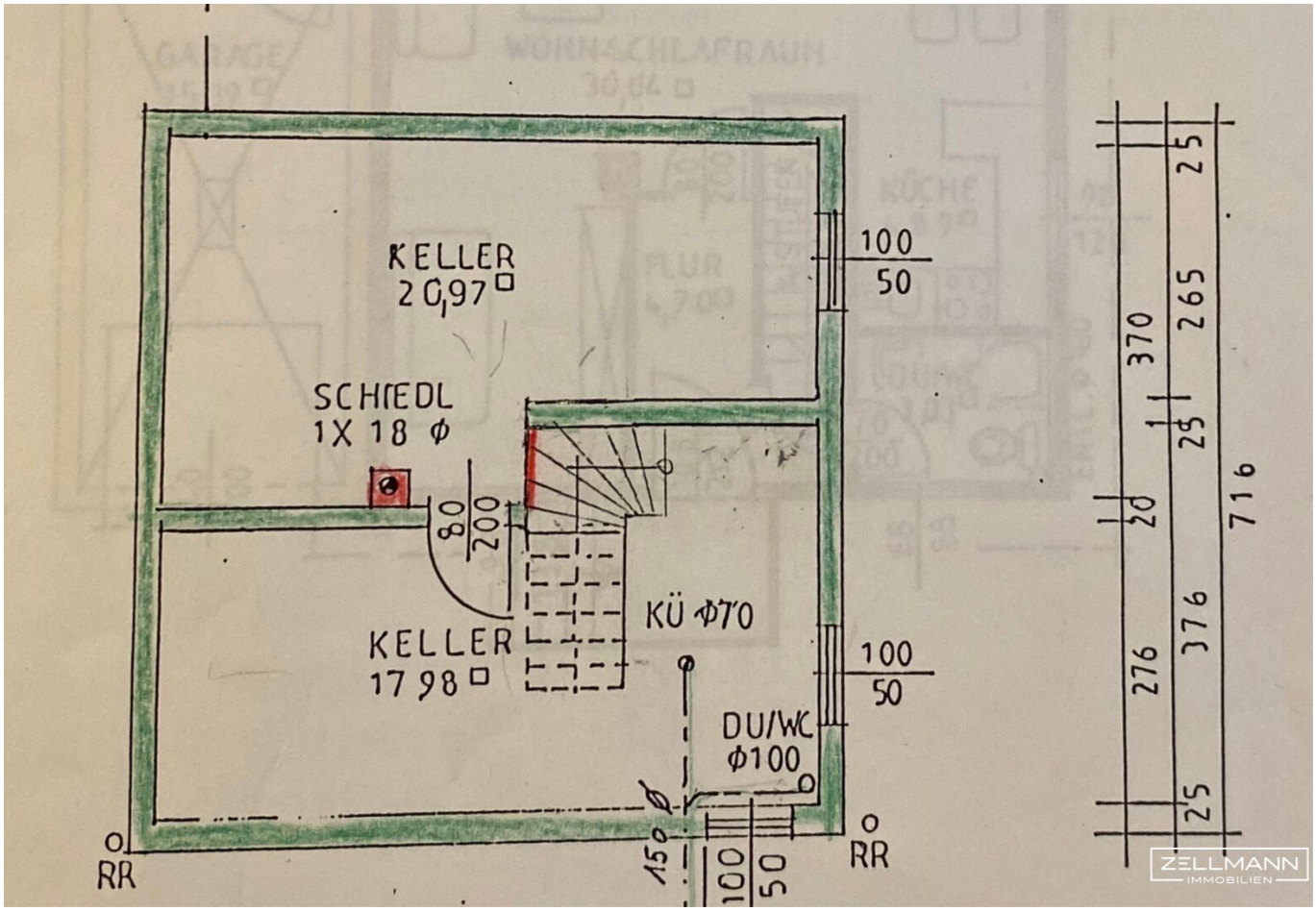
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

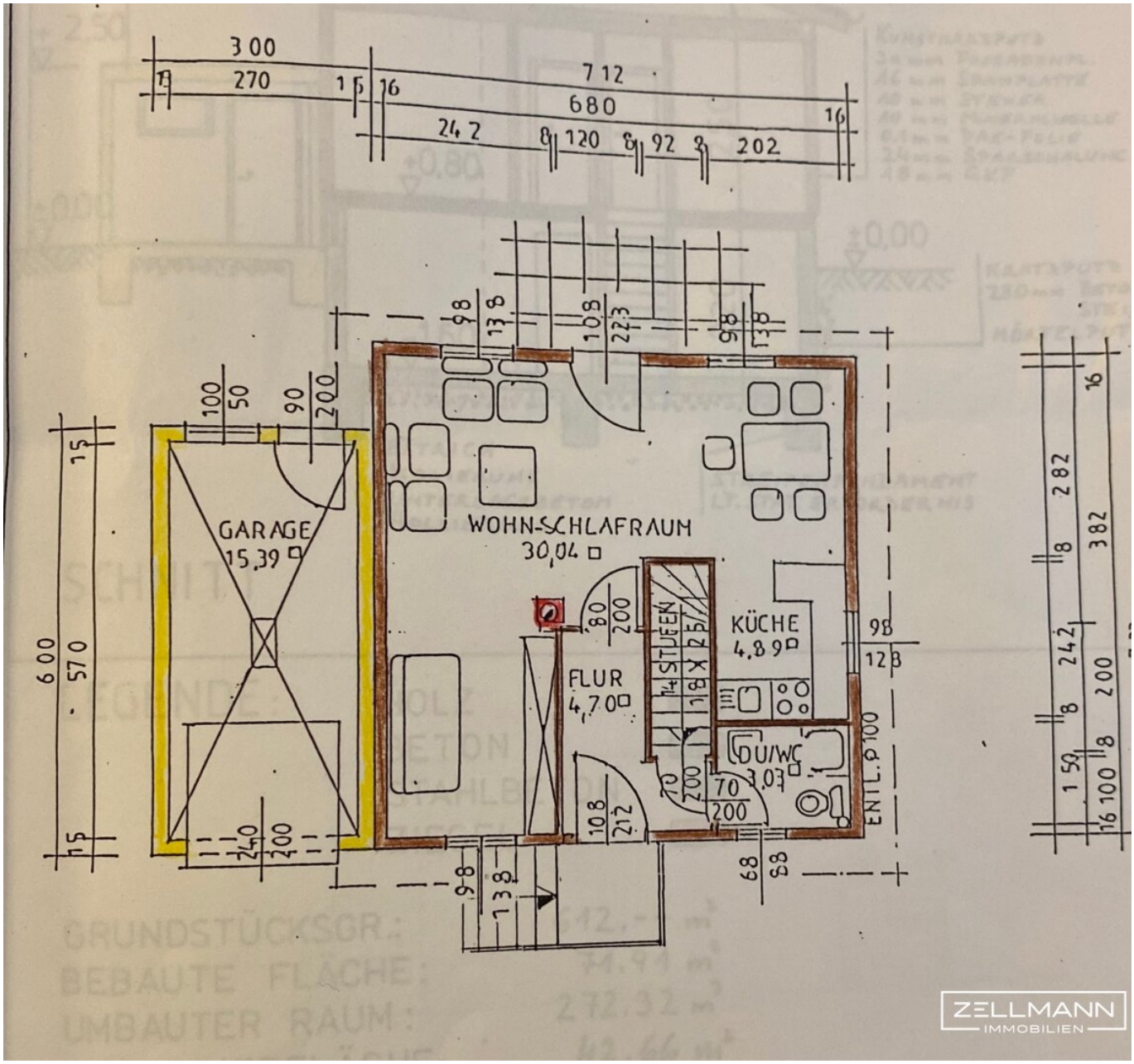
## Ihr Ansprechpartner

**Christian Zellmann**

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN


KELLER
20,97 □
SCHIEDL
1X 18 ϕ
80
200
KELLER
17,98 □
KÜ ϕ70
DU/WC
ϕ100
100
50
100
50
150
100
50
RR
RR
25
370
265
25
20
716
276
376
25
ZELLMANN
IMMOBILIEN




ZELLMANN
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Suchen Sie einen idyllischen Rückzugsort in Wien, der sowohl die Nähe zur Stadt als auch Entspannung im Grünen bietet? Dieses großzügige **623 m² große Grundstück** in einer ruhigen Lage des 22. Bezirks ist die perfekte Kombination aus Stadtnähe und Naturidylle. Neben dem Grundstück steht Ihnen ein **komplett funktionstüchtiges Fertigteilhaus** zur Verfügung – bereit, mit wenigen Handgriffen in Ihr persönliches Traumhaus verwandelt zu werden.

**Renovieren oder neu bauen – Sie entscheiden!**

Das bestehende **Fertigteilhaus** mit rund **42,7 m²** Wohnfläche ist in einem **technisch einwandfreien Zustand** und lässt sich mit geringem Aufwand an Ihre Wünsche anpassen. Lediglich die **Bodenbeläge und die Küche** müssen erneuert werden, um das Haus auf den neuesten Stand zu bringen. Wenn Sie stattdessen Platz für ein größeres Projekt suchen, bietet das Grundstück auch genügend Raum, um ein **neues Traumhaus** nach Ihren Vorstellungen zu errichten.

**Attraktive Highlights für Komfort und Erholung**

Das Grundstück bietet nicht nur Raum für Wohnträume, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten: eine **Terrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und der **große Garten** eröffnet vielfältige Möglichkeiten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlich sorgt der **Keller** für reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus ist das **große Carport**, das Platz für mehrere Fahrzeuge bietet und vor Witterungseinflüssen schützt. Damit sind Sie bestens gerüstet, sowohl für den Alltag als auch für entspannte Wochenenden.

**Top-Lage und ausgezeichnete Infrastruktur**

Die ruhige Lage im Grünen verbindet sich hier ideal mit der Nähe zur Stadt: Durch die gut ausgebauten Busverbindungen sind Sie in kürzester Zeit im Wiener Zentrum. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind bequem zu erreichen.

**Ihr Traumprojekt in perfekter Lage**

Ob Sie das vorhandene Haus renovieren oder auf dem Grundstück neu bauen möchten – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Das Fertigteilhaus bietet eine solide Basis und lässt sich schnell und einfach aufwerten, während das Grundstück selbst ausreichend Platz für größere Visionen bereithält.

**Jetzt Ihre Chance ergreifen!**

Gestalten Sie Ihr **persönliches Wohnprojekt** in dieser charmanten und naturverbundenen Lage. Nutzen Sie die vorhandenen Möglichkeiten und schaffen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen im Grünen mit allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot vorzustellen!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**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 <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap