

**Charmantes Reihenhaus im grünen Süden Wiens –
Familienidylle nahe Liesing | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23334

Eine Immobilie von Z?LLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	26,00 m ²
Keller:	21,81 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	168,02 €
USt.:	16,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



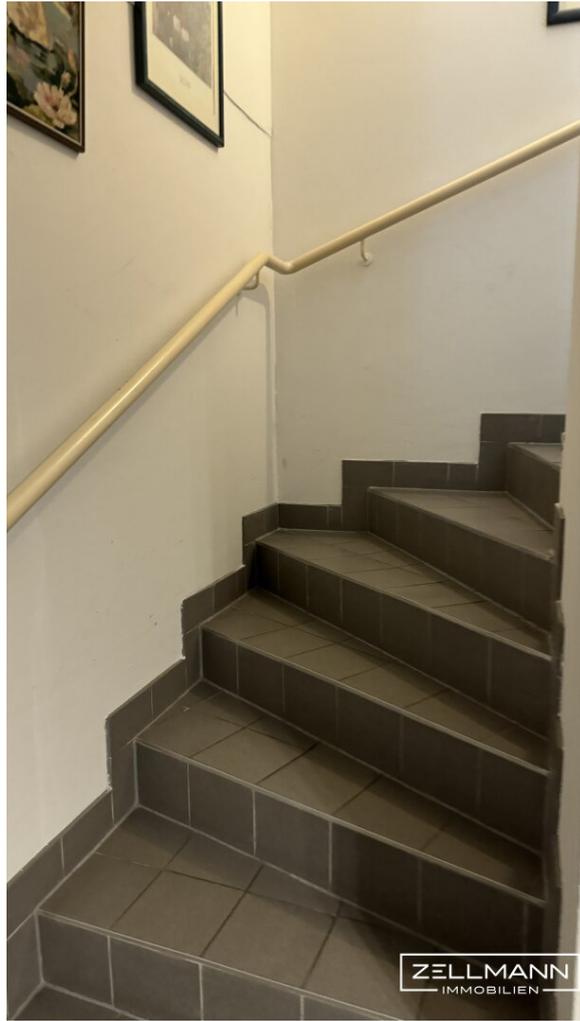
Christian Zellmann

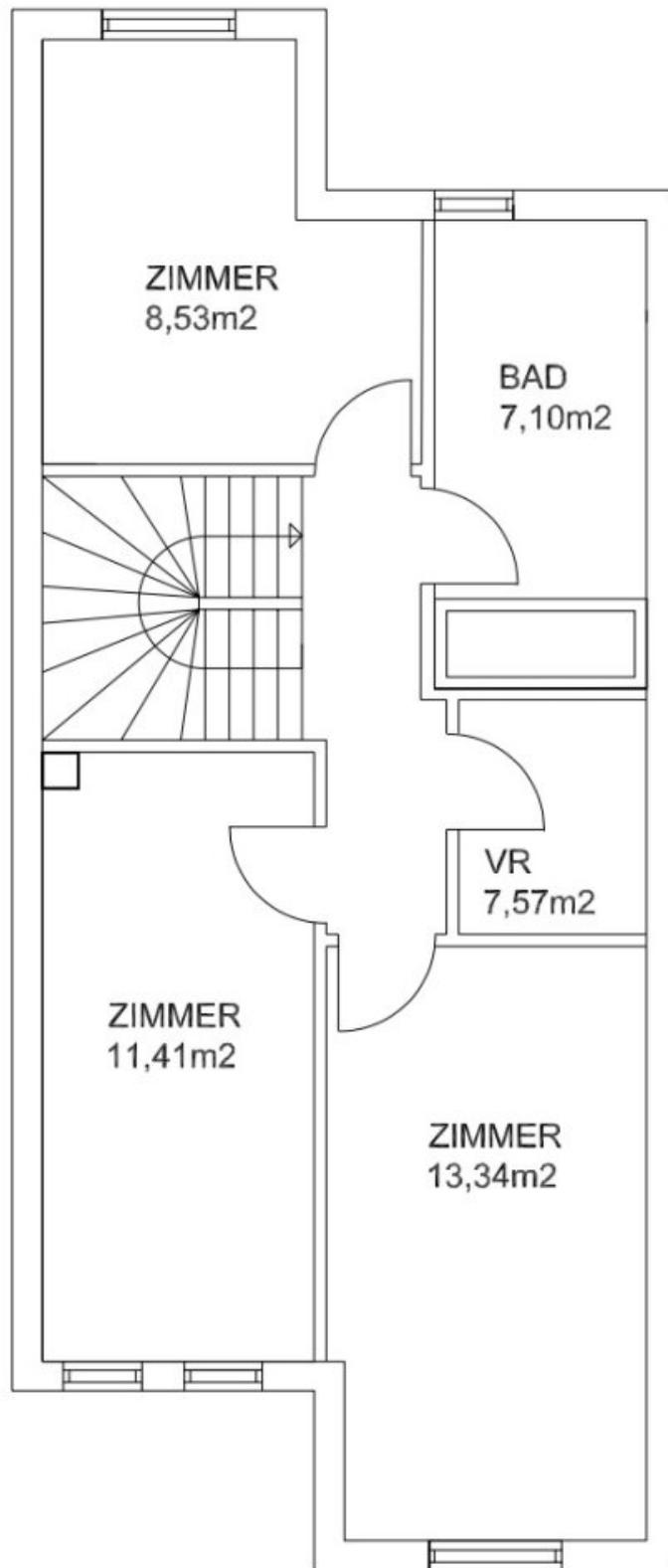




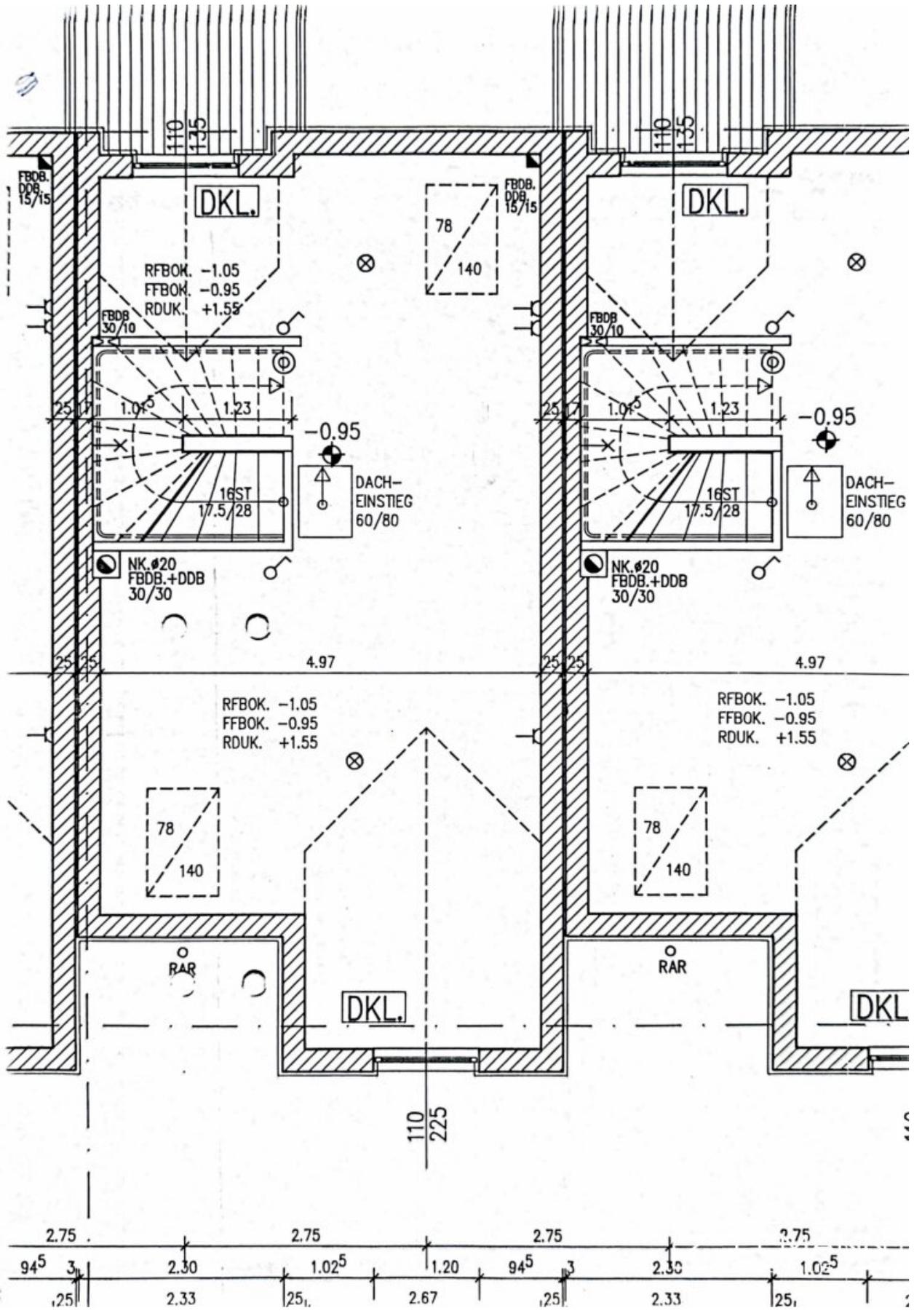








OG



Objektbeschreibung

Charmantes Reihenhaus im grünen Süden Wiens

Perfektes Zuhause für die ganze Familie – zu einem bereits fair kalkulierten Preis

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnanlage an der Grenze zwischen Wien-Mauer und Wien-Liesing – eine Lage, die urbanen Komfort mit naturnahem Lebensstil ideal verbindet.

Das Haus überzeugt durch einen sonnigen, südwestseitigen Eigengarten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Terrasse schafft eine idyllische Atmosphäre und ist der perfekte Ort für gemütliche Stunden im Freien. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich direkt zum Garten und bildet das wohnliche Herzstück des Hauses.

Die Küche wurde hochwertig modernisiert und ist separat über den Vorraum zugänglich. Im Eingangsbereich, in der Küche sowie im Gäste-WC wurden stilvolle, pflegeleichte Fliesen in Parkettoptik verlegt. Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem praktische Rollläden, ein modernisiertes Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie eine neuwertige Gästetoilette.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer sowie ein praktischer Schrankraum – alle Räume sind zentral begehbar. Auch das zeitlos ausgestattete Badezimmer befindet sich auf dieser Ebene.

Ein echtes Highlight stellt der lichtdurchflutete Raum im zweiten Obergeschoss dar. Dieser eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum, Home-Office oder weiteres Schlafzimmer. Dank bereits vorhandener Steigleitungen besteht zudem die Möglichkeit, ein weiteres Badezimmer zu realisieren – ein klarer Mehrwert für zukünftige Nutzungskonzepte.

Zusätzlicher Ausbaupotenzial bietet der Dachboden, der vollständig ausgebaut werden kann. Im ca. 22 m² großen Keller steht Ihnen außerdem reichlich Stauraum zur Verfügung.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Lage dieses Hauses ist ideal für alle, die die Vorzüge der Natur schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Der Bahnhof Wien-Liesing ist fußläufig in rund zehn Minuten erreichbar und bietet mit den Schnellbahnlinien S1, S2, S3 und S4 eine rasche Anbindung in die Innenstadt. Auch zahlreiche Buslinien wie 60A, 61A, 62A, 64A, 66A und 58B gewährleisten eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung.

Für den täglichen Bedarf stehen in unmittelbarer Nähe vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter das beliebte Einkaufszentrum Riverside. Parks und Naherholungsgebiete wie der Fridtjof-Nansen-Park, der Lainzer Tiergarten oder die Perchtoldsdorfer Heide bieten reichlich Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

Sonstiges

Die Liegenschaft wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut, die sich um laufende Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen kümmert. Eventuelle zukünftige Projekte wie die Fassadenreinigung sowie die Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung dieser Wohnanlage.

Ein charmantes Detail: Der Blick auf die evangelische Johanneskirche bleibt unverbaubar. Die Kirche läutet nur zweimal täglich ihre Glocken – um 8:00 und 18:00 Uhr – was zur besonderen Atmosphäre dieser Lage beiträgt.

Bitte beachten Sie: Der Kaufpreis dieses Reihenhauses wurde bereits marktgerecht und fair kalkuliert – ein attraktives Angebot mit hohem Wohnwert und Zukunftspotenzial!

Kontakt & Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – auch am Wochenende sind wir für Sie da!

Tipp: Da E-Mails gelegentlich in Spam- oder Werbeordnern landen, bitten wir Sie, auch dort nach unserer Antwort zu sehen. Teilen Sie uns am besten auch Ihre Telefonnummer mit – so können wir Sie per SMS über den Versand des Exposés informieren.

Rechtlicher Hinweis:

Dieses Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers – eine Gewähr für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, fällt bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Vermittlungsprovision gemäß den Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 an: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht gilt auch, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap