

**Wohnen mit Potenzial: Sanierungsbedürftiges
Einfamilienhaus mit Garten und Nebengebäuden in
Liesing | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24107

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	19,00 m²
Kaufpreis:	550.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

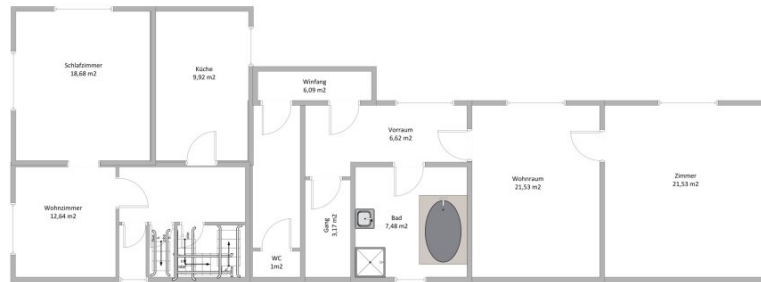
T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

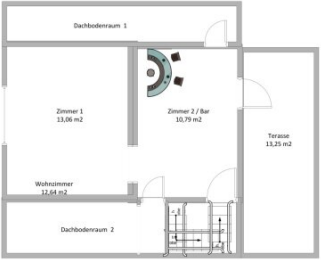




ERDGESCHOSS



1 Stock



Keller



Objektbeschreibung

Aufmerksamkeit

Diese Liegenschaft ist eine seltene Gelegenheit auf dem Wiener Immobilienmarkt. Sie vereint ein **großzügiges Grundstück in zentraler Lage von Liesing** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Ensemble besteht aus einem Altbau (ca. 1950) sowie einem Zubau (ca. 1970) und bietet mit insgesamt rund 140 m² Wohnnutzfläche viel Raum für individuelle Gestaltung. Während das Haupthaus **deutlich renovierungsbedürftig** ist, eröffnet genau dies dem Käufer die Möglichkeit, das Gebäude ganz nach seinen eigenen Vorstellungen und zeitgemäßem Standard zu sanieren oder im Rahmen einer umfassenden Neugestaltung ein modernes Wohnkonzept umzusetzen.

Dank der **Nähe zur U6, zur Shopping City Süd und zu Perchtoldsdorf** sowie der schnellen Anbindung an die Südbahn (A2) und Südosttangente (A23) ist die Lage nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern auch für Investoren und Projektentwickler von großem Interesse.

Relevanz – Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Wohnsiedlung im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing** – mit idealer Verbindung von städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung:

- **Verkehrsanbindung:** In nur wenigen Minuten gelangt man auf die Südbahn (A2) Richtung Süden sowie die Südosttangente (A23) Richtung Osten – perfekt für schnelle Wege in alle Richtungen.
- **Öffentliche Anbindung:** Die **U-Bahn-Linie U6** ist in unmittelbarer Nähe erreichbar und verbindet den Standort direkt mit dem Wiener Stadtzentrum.
- **Freizeit & Erholung:** Perchtoldsdorf mit seinen traditionellen Heurigen, Wanderwegen und Freizeitmöglichkeiten liegt praktisch „vor der Haustür“.
- **Shopping & Infrastruktur:** Die **Shopping City Süd (SCS)** ist in kürzester Zeit erreichbar und bietet ein umfangreiches Einkaufs-, Freizeit- und Gastronomieangebot.
- **Nahversorgung:** Ärzte, Schulen, Kindergärten und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Lage vereint somit **beste Infrastruktur, hohe Freizeitqualität und zentrale Erreichbarkeit** – ein idealer Lebensmittelpunkt.

Klarheit – Eckdaten

- **Grundstücksgröße:** ca. 616 m²
- **Widmung:** Wohngebiet, Bauklasse I, offene/gekoppelte Bauweise, max. Gebäudehöhe 7,5 m
- **Bebauung:**
 - Wohnhaus (Altbau ca. 1950, Zubau ca. 1970)
 - Garagengebäude (ca. 1970)
 - Gartenhütte
- **Wohnnutzfläche gesamt:** ca. 140 m²
- **Kellerfläche:** ca. 19 m²
- **Garage:** ca. 27 m²
- **Außenbereich:** Vorgarten, Zufahrt, großzügiger Garten mit Brunnen

Argumente – Gebäude und Ausstattung

- **Altbau (EG & DG, teilunterkellert):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Windfang, WC; im Dachgeschoß zwei Zimmer, Terrasse, Dachbodenräume
- **Zubau (EG):** Vorraum, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer, Zimmer
- **Garage:** Massiver Bau mit händisch bedienbarem Kipptor
- **Sanitäreinrichtungen:**
 - 2 Toiletten (eine im Altbau, eine im Zubau)
 - 1 Badezimmer (im Zubau, mit Wanne, Dusche und Waschbecken)
- **Heizung:** Radiatoren mit Gas- und Festbrennstoffkessel

- **Bauweise:**

- Wohngebäude in **Massivbauweise**, Altbau mit Tramdecken (Holzbalkendecken), Zubau mit Massivdecken (Fertigteildecken)
- Fundierung vermutlich Betonfundamente
- Mauerwerk: Ziegel- und Betonbauweise
- Dächer: Altbau Eternitdeckung, Zubau Prefa-Deckung, beide Satteldachform
- Garage massiv, mit flachem Pultdach (Blechdeckung)

- **Zustand:**

- **Altbau:** stark **renovierungsbedürftig**, mit hohem Instandhaltungsrückstau. Für Käufer ergibt sich hier die Möglichkeit, das Gebäude **nach eigenem Geschmack und modernem Standard** zu sanieren oder komplett neu zu gestalten.
- **Zubau & Garage:** ebenfalls sanierungsbedürftig, jedoch sofort nutzbar.

Differenzierung – Besonderheiten

- Großzügiges rechteckiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- Widmung erlaubt **Neubau oder Erweiterung**
- Bestehende Bebauung bietet **flexible Nutzungsmöglichkeiten**
- Altbau mit **Charakter**, der durch geschmackvolle Sanierung zu einem einzigartigen Zuhause werden kann
- **Sehr zentrale Lage:** perfekte Kombination aus schneller City-Anbindung, Freizeitangeboten und Nahversorgung

Emotion – Lebensqualität

Dieses Objekt eröffnet kreativen Käufern die Chance, ein Zuhause nach ihren eigenen Ideen zu gestalten. Ob **liebevolle Renovierung** mit Erhalt des Altbau-Charmes oder **komplette Neugestaltung** im modernen Stil – hier lässt sich ein ganz persönliches Traumhaus schaffen.

Die Nähe zu Perchtoldsdorf, zu traditionellen Heurigen, zur Natur und zur SCS macht die Liegenschaft zu einer **Investition in Lebensqualität**. Gleichzeitig profitieren Käufer von der schnellen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und allen urbanen Annehmlichkeiten.

Nutzen – Wirtschaftlichkeit

- **Nutzungsperspektive:** Eigennutzung, Vermietung, Projektentwicklung (Abriss/Neubau möglich)
- **Attraktive Wertsteigerungschancen** durch Sanierung oder Neubau

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **SPAM- bzw. WERBE-Ordner**, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich und freibleibend** angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine **Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap