

## **Wohnen im Grünen in Wien - Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und viel Entwicklungspotenzial!**



 **IMMOQUELLE**

**Objektnummer: 6674/313**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien             |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 124,68 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 110,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,28                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 579.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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













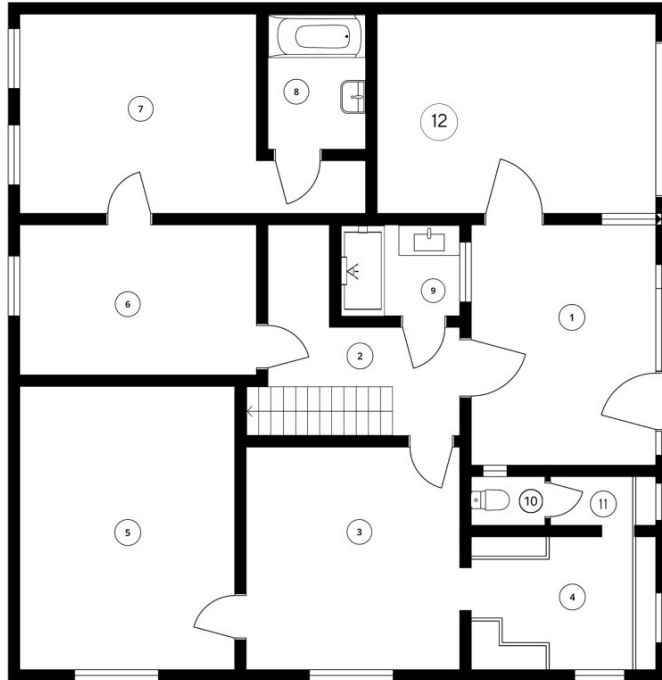






## GRUNDRISSPLAN

ERDGESCHOSS



### Wohnen im Grünen in Wien

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten,  
integrierter Garage und sonniger Ausrichtung



Adresse: Beduzziweg 11, 1230 Wien

|    |                 |                          |
|----|-----------------|--------------------------|
| 01 | EINGANGSBEREICH | ca. 12,01 m <sup>2</sup> |
| 02 | VORRAUM         | ca. 5,62 m <sup>2</sup>  |
| 03 | WOHNEN          | ca. 12,95 m <sup>2</sup> |
| 04 | KÜCHE           | ca. 7,77 m <sup>2</sup>  |
| 05 | SCHLAFEN        | ca. 17,97 m <sup>2</sup> |
| 06 | ZIMMER          | ca. 11,02 m <sup>2</sup> |
| 07 | ZIMMER          | ca. 10,57 m <sup>2</sup> |
| 08 | BADEZIMMER      | ca. 3,64 m <sup>2</sup>  |
| 09 | BADEZIMMER      | ca. 3,91 m <sup>2</sup>  |
| 10 | WC              | ca. 1,08 m <sup>2</sup>  |
| 11 | VORRAUM         | ca. 1,67 m <sup>2</sup>  |

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b> | <b>ca. 88,21 m<sup>2</sup></b> |
| 12 GARAGE          | ca. 24,30 m <sup>2</sup>       |

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: April 2026

Verkauf:

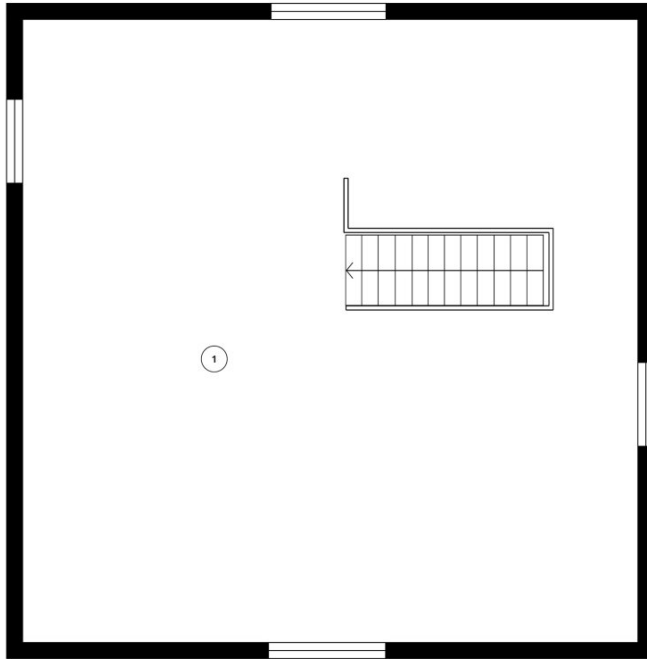


Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at



## GRUNDRISSPLAN

OBERGESCHOSS



### Wohnen im Grünen in Wien

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten,  
integrierter Garage und sonniger Ausrichtung



Adresse: Beduzziweg 11, 1230 Wien

01 ZIMMER ca. 36,47 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 36,47 m<sup>2</sup>

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: April 2026

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Wohnen im Grünen in Wien

### Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und viel Entwicklungspotenzial

In einer angenehm ruhigen Wohnlage im 23. Wiener Gemeindebezirk, am Beduzziweg, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus - ein Ort, an dem Alltag und Rückzug auf harmonische Weise miteinander verschmelzen. Eingebettet auf einem **ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück** und mit **südlicher Ausrichtung** eröffnet sich hier ein Wohngefühl, das von Licht, Struktur und Geborgenheit geprägt ist.

Bereits beim Betreten zeigt sich die klare und funktionale Raumaufteilung des Hauses. Ein praktischer Eingangsbereich empfängt Sie und führt in einen zweiten Vorraum, der das Erdgeschoss zentral erschließt.

Auf der linken Seite befindet sich das Wohn- Esszimmer, das als zentraler Treffpunkt des Hauses wirkt - **ein heller und angenehm geschnittener Raum**, der zum Verweilen einlädt. Direkt angrenzend liegt die Küche mit natürlichem Tageslicht, die funktional eingebettet ist und kurze Wege im Alltag garantiert. Rechts vom Wohnzimmer liegt das Schlafzimmer - **ein angenehmer Ort der Ruhe und Erholung**.

Geradeaus vom Vorraum aus erschließt sich ein weiteres Zimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsraum. Erweitert wird dieser Bereich durch ein zusätzliches Zimmer, das sich praktisch als Wirtschaftsraum, Arbeitsplatz oder flexibel nach individuellem Bedarf nutzen lässt. Abgerundet wird das Raumangebot **im Erdgeschoss durch zwei Badezimmer** sowie ein separates WC, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

**Ein besonderes Herzstück** der Immobilie ist das Obergeschoss. Die großzügige, offene Fläche mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Ob als zusätzliches Schlafzimmer, ruhiger Rückzugsort oder vielseitig nutzbarer Wohnbereich - **hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt**.

Ergänzt wird das Gesamtbild durch die im Haus integrierte Garage, die komfortables Parken, zusätzlichen Stauraum und einen direkten Zugang ins Wohnhaus vereint - ein praktischer Mehrwert für den täglichen Ablauf.

Der Garten erweitert das Haus auf angenehme Weise und bietet den passenden Rahmen für



schöne Stunden im Freien. Ob ein entspanntes Frühstück, ein ruhiger Nachmittag oder ein gemütlicher Abend mit Familie und Freunden - **hier lässt sich das Leben draußen in angenehmer Atmosphäre genießen.**

**Lage?** Die Lage am Beduzziweg 11 in 1230 Wien überzeugt durch ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung. So verbindet sich entspanntes Wohnen auf ideale Weise mit den Vorteilen der Stadt. S-Bahn, U-Bahn und Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und sorgen für eine gute Erreichbarkeit im Alltag. Auch Supermärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, was den Standort zusätzlich besonders praktisch macht.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

**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 <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap