

**EINZIGARTIGES EINFAMILIENHAUS MIT
WUNDERSCHÖNEM GARTEN, SAUNABEREICH &
AUFSTOCKUNGSPOTENZIAL IN RUHIGER LAGE VON
WIEN-LIESING**

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Vorderansicht

Objektnummer: 1684/278

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



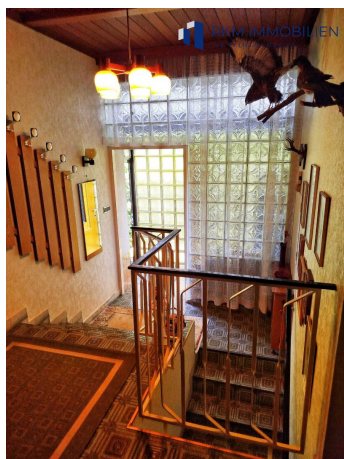
Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 677 632 346 02









Objektbeschreibung

? OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein äußerst gepflegtes Einfamilienhaus in beehrter und ruhiger Wohnlage des 23. Wiener Gemeindebezirks Liesing.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihren hervorragenden Erhaltungszustand, ihre solide massive Bauweise sowie durch ihren besonderen, zeitlosen Charakter. Das Haus wurde laufend gepflegt und instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und liebevoll erhaltenen Zustand.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein angenehmes und gemütliches Wohngefühl. Die warmen Holzdetails, die großzügigen Wohnbereiche sowie die klassische Architektur verleihen dem Haus eine einzigartige Atmosphäre mit besonderem Charme.

? Ein absolutes Highlight der Liegenschaft ist der wunderschöne, liebevoll angelegte Eigengarten mit viel Privatsphäre und Grünblick. Die ruhige Umgebung schafft eine seltene Kombination aus Erholung, Wohnqualität und urbaner Nähe.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist das vorhandene Entwicklungspotenzial:

?? Laut Eigentümer wurde die Statik bereits für eine mögliche Aufstockung ausgelegt, wodurch attraktive Erweiterungs- und Ausbauoptionen bestehen.

Auch der großzügige Kellerbereich bietet außergewöhnlich viel Platz sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert das Nutzungskonzept der Immobilie erheblich.

? OBJEKTDDETAILS & FLÄCHEN

? Wohnfläche:

ca. 67 m²

? Kellerfläche:

ca. 71 m²

? Garage:

ca. 21,24 m²

? Grundstück:

mit wunderschönem Eigengarten

? Raumaufteilung laut Einreichplan:

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohnraum
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum
- Speis-/Abstellraum

Keller / Untergeschoss

- Großzügiges Stüberl / Aufenthaltsbereich
- Sauna- und Wellnessbereich
- Heizraum
- Waschküche

- Lagerräume
- Hobby- und Werkstattflächen
- Direkte Garagenanbindung

? Durchdachte und vielseitig nutzbare Raumstruktur mit außergewöhnlichem Kellerkonzept

Quelle Baujahr und Grundrisse: Einreichpläne 1970 / 1985.

? HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

? Sehr gepflegter Gesamtzustand

? Wunderschöner, einzigartiger Eigengarten

? Ruhige Wohnlage in 1230 Wien

? Massive Bauweise

? Vollunterkellert

? Sauna- und Wellnessbereich

? Großzügiges Stüberl

? Garage vorhanden

? Vielseitige Nutzflächen

? Aufstockungspotenzial vorhanden

? Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Erweiterungen

? Seltene Gelegenheit in Wien-Liesing

?? WOHN- & LEBENSQUALITÄT

Die Immobilie bietet eine besondere Wohnatmosphäre mit viel Gemütlichkeit und Charakter. Die Kombination aus klassischen Holzelementen, großzügigen Aufenthaltsbereichen sowie dem außergewöhnlichen Keller- und Gartenbereich schafft ein Wohngefühl, das heutzutage nur noch selten zu finden ist.

Besonders der Kellerbereich eignet sich ideal als:

- Freizeit- und Wellnessbereich
- Hobbyraum
- Wein- oder Partykeller
- Fitness- oder Saunabereich
- zusätzlicher Stauraum

? Perfekt für Eigennutzer, Familien oder Käufer mit langfristiger Ausbauvision.

?? BAUWEISE & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

? Baujahr:

ca. 1970

? Windfang-Zubau:

ca. 1985

?? Besonders interessant ist das vorhandene Aufstockungspotenzial. Laut Eigentümer wurde die Statik bereits entsprechend vorbereitet, wodurch zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

? Ideal für Käufer, die langfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten.

? KAUFPREIS

? Kaufpreis:

€ 650.000,- (verhandelbar!)

? KONTAKTAUFNAHME & BESICHTIGUNG

Für weitere Informationen, Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Ihr Ansprechpartner gerne zur Verfügung:

Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

Immobilienberater

? +43 677 63 23 4602

? nilay.bagchi@rkm-immo.at

? Besichtigungen erfolgen **ausschließlich nach Terminvereinbarung**.

?? RECHTLICHE HINWEISE & PROVISION

Maklerprovision:

Im Falle eines erfolgreichen Geschäftsabschlusses wird eine Vermittlungsprovision in Höhe von

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

gemäß Immobilienmaklerverordnung in Rechnung gestellt.

Doppelmaklertätigkeit:

Der Makler ist als Doppelmakler tätig und steht somit sowohl mit dem Abgeber als auch mit dem Interessenten in einem Vertragsverhältnis.

Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht.

? ALLGEMEINE HINWEISE

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Alle Flächen- und Maßangaben sind als ungefähre Richtwerte zu verstehen. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte.

Der Verkauf erfolgt lastenfrei, sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird.

? RÜCKTRITTSRECHT (FAGG – FERN- & AUSWÄRTSGESCHÄFTE)

Handelt es sich beim Interessenten um einen Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat dieser das Recht, binnen **14 Tagen ab Vertragsabschluss vom Maklervertrag ohne Angabe von Gründen zurückzutreten**, sofern dieser außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernkommunikationsmittel abgeschlossen wurde.

Wurde der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist ausdrücklich mit der vorzeitigen Tätigkeit beauftragt und über sein Rücktrittsrecht belehrt, so verliert der Verbraucher bei vollständiger Vertragserfüllung sein Rücktrittsrecht.

? DATENSCHUTZ

Die im Rahmen der Geschäftsabwicklung übermittelten personenbezogenen Daten werden gemäß den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen (insbesondere DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zur Bearbeitung der Anfrage sowie zur Abwicklung des Vermittlungsauftrages verwendet.

?? HINWEIS

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging optimiert, um das Potenzial des Objekts bestmöglich darzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap