

Zweifamilienhaus mit Stil & Komfort – Erstbezug mit zwei Wohneinheiten, Gartenidylle | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23643

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	222,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	463,00 m²
Keller:	10,00 m²
Gesamtmiete	4.400,00 €
Kaltmiete (netto)	3.614,00 €
Kaltmiete	4.000,00 €
Betriebskosten:	386,00 €
USt.:	400,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

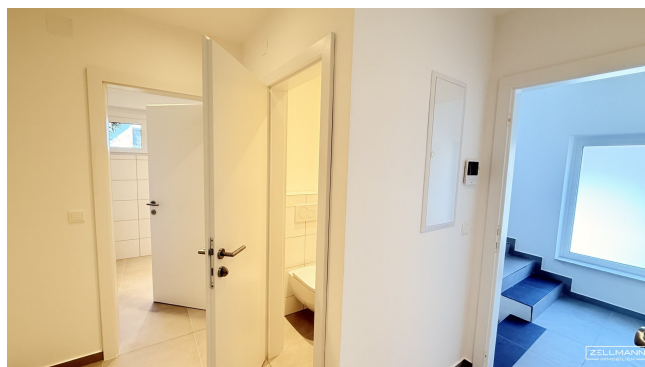


Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





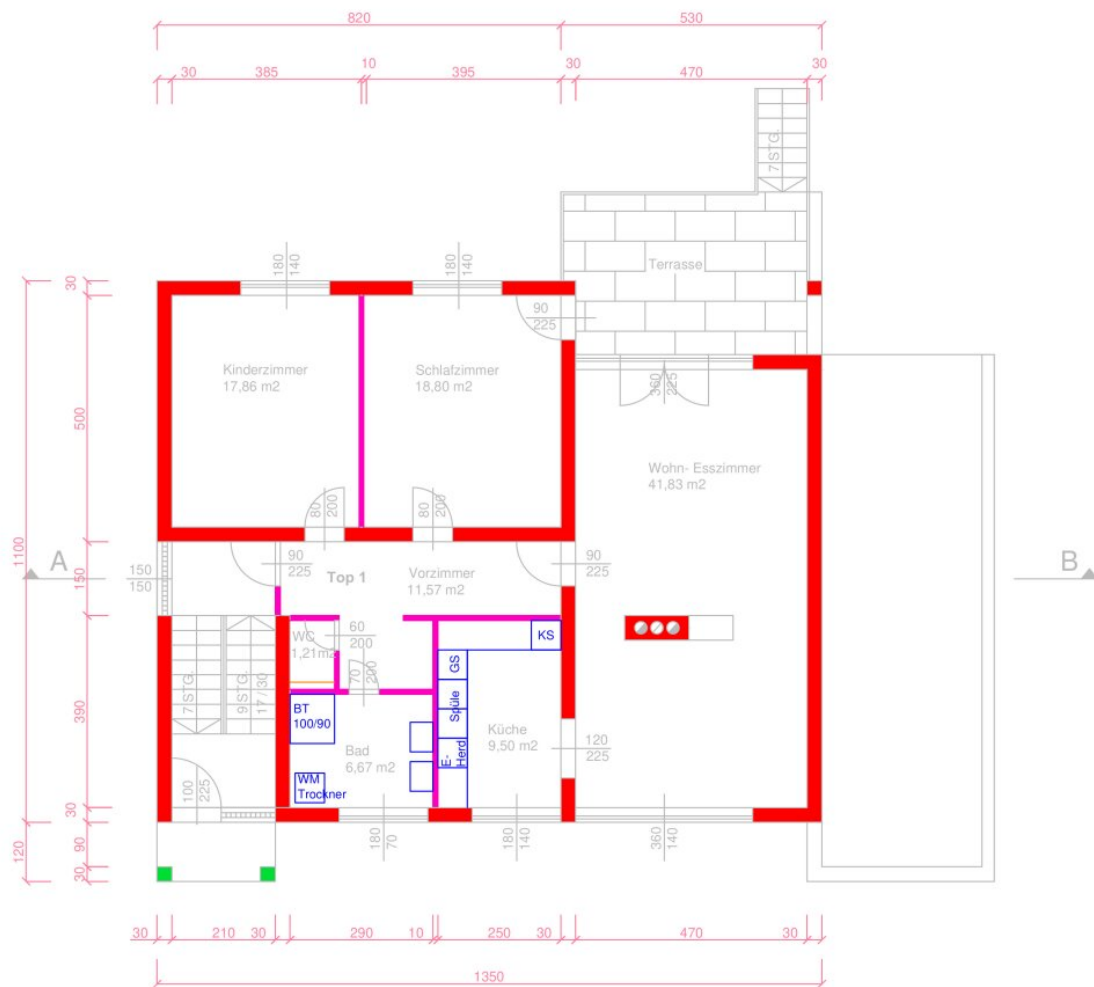






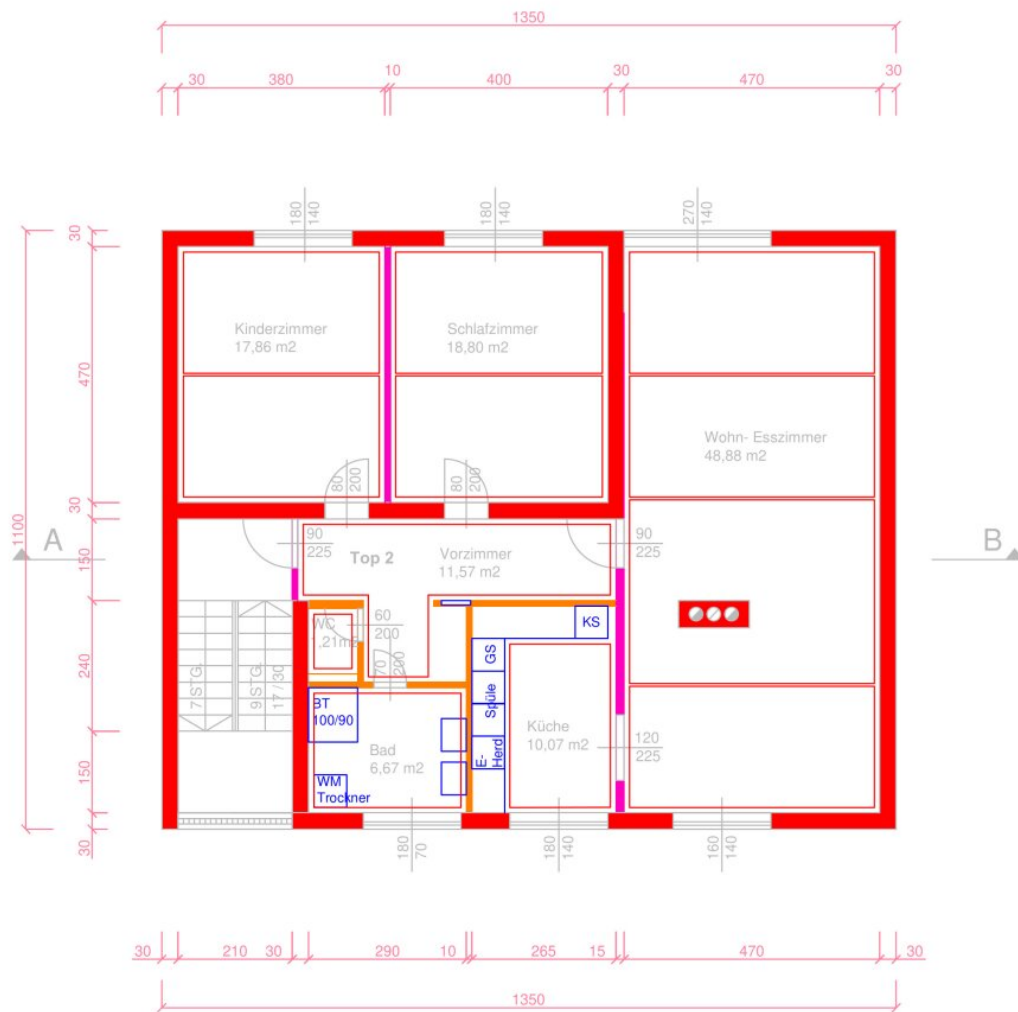






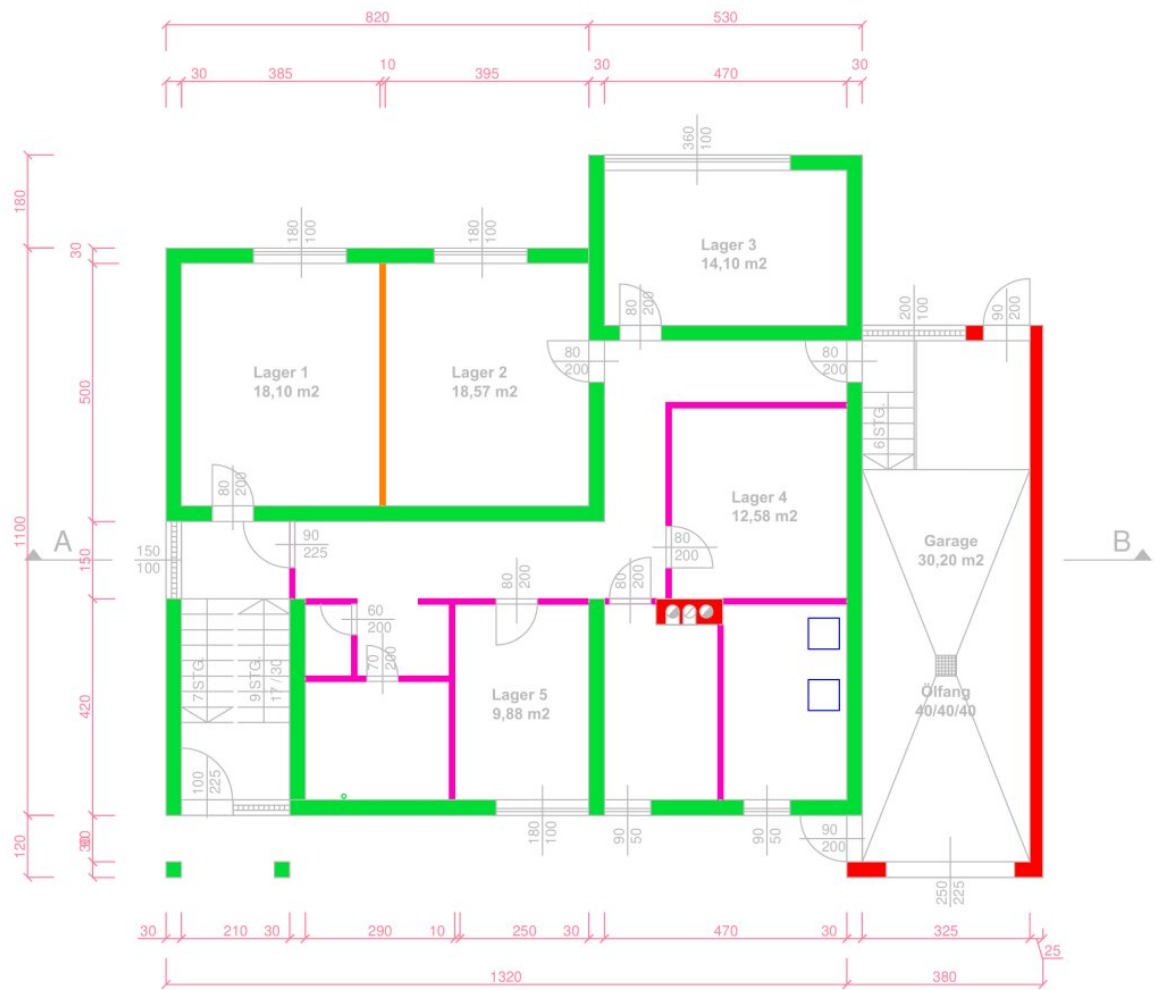
ERDGESCHOSS

Top 1 Gesamtfläche
107,44 m²



DACHGESCHOSS

Top 2 Gesamtfläche
115,06 m²



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Erstbezug – Komplette saniertes Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage, über 400 m² Garten, Terrasse & großzügigem Kellerangebot Ideal für zwei Generationen, Wohnen & Arbeiten oder exklusives Großfamilien-Wohnen!

Dieses hochwertig sanierte **Zweifamilienhaus im Erstbezug** bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, stilvolle Ausstattung und viel Privatsphäre suchen. Auf insgesamt **ca. 231 m² Wohnfläche** verteilt auf **zwei vollständig ausgestattete Wohneinheiten**, eignet sich das Haus ideal für **große Familien, mehrgenerationelles Wohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** oder **eine Kombination aus Hauptwohnsitz und Gästebereich**.

Das Gebäude umfasst:

Erdgeschoss (ca. 115,70 m² Wohnfläche)

- Großzügiges, lichtdurchflutetes **Wohn- und Esszimmer** (48,88 m²) mit Zugang zur **Terrasse und in den Garten**
- Separate **Küche** (9,50 m²)
- **Schlafzimmer** (18,80 m²)
- **Kinderzimmer** (17,86 m²)
- **Modernes Bad** mit Fenster (6,67 m²)
- Separates **WC** (1,21 m²)
- **Vorzimmer / Flur** (11,57 m²)

Dachgeschoss (ca. 115,70 m² Wohnfläche)

- Identischer Grundriss wie im EG – perfekt als eigenständige zweite Wohneinheit
- Ideal nutzbar als Gästebereich, Bürotrakt oder Wohnraum für Familienmitglieder

- Gleiche hochwertige Ausstattung wie im Erdgeschoss
- Zugang über separates Stiegenhaus

Außenbereich

Das Haus verfügt über einen **großzügigen Garten**, der **allein zur Nutzung durch die Mieter des gesamten Hauses** steht. Die **Terrasse im Erdgeschoss** bietet zusätzlichen Wohnkomfort im Freien – ideal für entspannte Stunden, Grillabende oder Familienfeiern. Der Außenbereich ist vielseitig nutzbar und bietet viel Raum für Gartenfreunde, Kinder oder Haustiere.

Ausstattung & Technik

- **Modernes Luftwärmepumpensystem** mit integrierter **Kühlfunktion**
- **Hochwertige Materialien** und stilvolle, zeitlose Gestaltung
- **Zwei vollständig getrennte Wohneinheiten** mit eigenem Zugang – ideal für flexible Nutzung
- **Lagerräume** in verschiedenen Größen verfügbar
- **Garage um € 110,00 pro Monat** zusätzlich anmietbar

Lage & Umgebung

- Ruhige Wohnstraße in grüner Umgebung, geprägt von Einfamilienhäusern
- Sehr gute Anbindung: **U6, Autobahnauffahrt, Buslinien**
- Nahversorgung, **Schulen, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe

Fazit

Ein Objekt mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**, das Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet – sei es **für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten**. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügiger Fläche und idyllischem Garten macht dieses Haus zu einem echten Wohnraum.

Anfrage & Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen umgehend das vollständige Exposé, Grundrisse und weitere Unterlagen zu.

WICHTIGER HINWEIS:

E-Mails landen leider manchmal im SPAM- oder WERBE-Ordner. Bitte kontrollieren Sie auch dort. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende! Geben Sie gerne auch Ihre Telefonnummer an, damit wir Ihnen per SMS den Versand bestätigen können.

Dieses Angebot erfolgt unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers, Irrtümer vorbehalten.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap