

**Ein Ort zum Wohlfühlen – für Familien, Träume und  
Gartenfreuden | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24159**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	946,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	43,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.385,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.993,82 €
<b>Kaltmiete</b>	2.168,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,00 €
<b>USt.:</b>	216,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

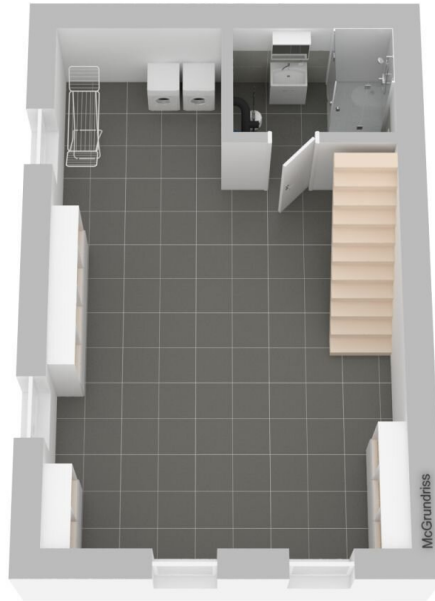
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

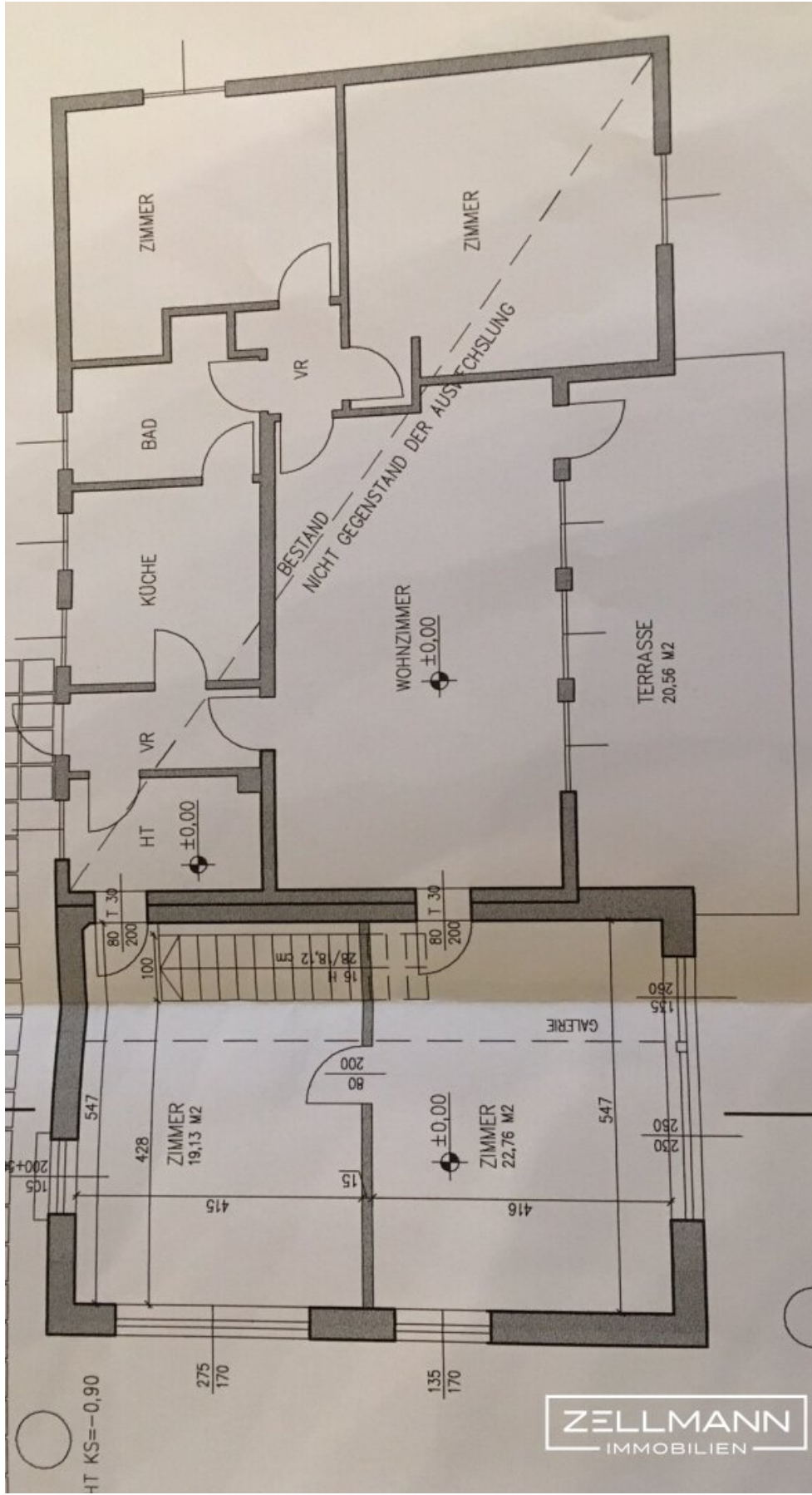














## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage in absoluter Ruhelage

Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine idyllische Lage, großzügige Raumaufteilung und eine helle, einladende Atmosphäre. Hier verbindet sich moderner Wohnkomfort mit viel Platz zur individuellen Entfaltung – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Ruhe und Natur schätzen.

#### Highlights der Immobilie

- ? **Absolute Ruhelage:** Das Haus liegt in einer besonders stillen und grünen Umgebung – fernab von Verkehrslärm, mit hoher Lebensqualität und Privatsphäre.
- ? **Lichtdurchflutetes Wohnen:** Großzügige Glasfronten im Wohnzimmer sorgen für ein außergewöhnlich helles Raumgefühl und öffnen den Blick in den traumhaften Garten.
- ? **Großer Garten:** Der weitläufige Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen – ein Paradies für Familien und Gartenliebhaber.
- ?? **Moderne Küche (2020):** Die zeitlose Einbauküche wurde 2020 neu installiert und überzeugt durch Design, Funktionalität und hochwertige Ausstattung.
- ? **Vielseitige Nutzung mit Galerieebenen:** Im Zubau wurden zusätzliche Galerien eingebaut, die Kindern als Spiel- oder Rückzugsbereiche dienen – oder flexibel als Stauraum oder kreative Arbeitsnischen genutzt werden können.
- ?? **Wohnkeller mit Bad:** Der ausgebauter Keller verfügt über ein eigenes Badezimmer und bietet ideale Voraussetzungen für ein Gästezimmer, Homeoffice oder Freizeitbereich.
- ? **Doppelgarage:** Eine großzügige, straßenseitig befahrbare Doppelgarage bietet bequemen Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum.

#### Raumaufteilung

Das Haus bietet auf zwei Ebenen durchdachte Wohnflächen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten:

## **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich mit Vorraum
- Moderne Küche mit unmittelbarem Zugang zum hellen Wohnzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit raumhohen Glasfronten und direktem Gartenzugang
- Vier individuell nutzbare Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Waschmaschinen Anschluss und WC
- Terrasse bzw. Wintergarten mit Blick in den Garten

## **Kellergeschoss (ca. 43,88 m²):**

- Vollwertig ausgebauter Wohnkeller
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Weitere Nutzräume, ideal für Hobby, Gäste oder Büro

## **Besonderheiten**

- Gesamtwohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
- Zusätzliche Galerieflächen im Zubau
- Doppelgarage mit straßenseitiger Zufahrt
- Traumhafter, gepflegter Garten mit Terrasse
- Absolute Ruhelage in begehrter Wohngegend
- Modernisierte Ausstattung (u. a. Küche 2020)
- Große Glasflächen für lichtdurchflutete Räume

## **Fazit:**

Dieses Einfamilienhaus vereint Wohlfühlatmosphäre, Großzügigkeit und Ruhe auf perfekte Weise. Mit seinem vielseitigen Raumkonzept, den lichtdurchfluteten Wohnbereichen, den

Galerien im Zubau und dem herrlichen Garten bietet es ein außergewöhnliches Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Lebensqualität und Raumgefühl.

### **Interesse?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über dieses Webportal und übermitteln Ihnen gerne sämtliche Unterlagen zeitnah.

---

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

### **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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap