

**Stilvoll zeitloses Einfamilienhaus | 1220 Wien | 1000 m²
Eigengrund mit Teich**



Vorraum

Objektnummer: 6729/357

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	59,08 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

T +43 1 934 60 48





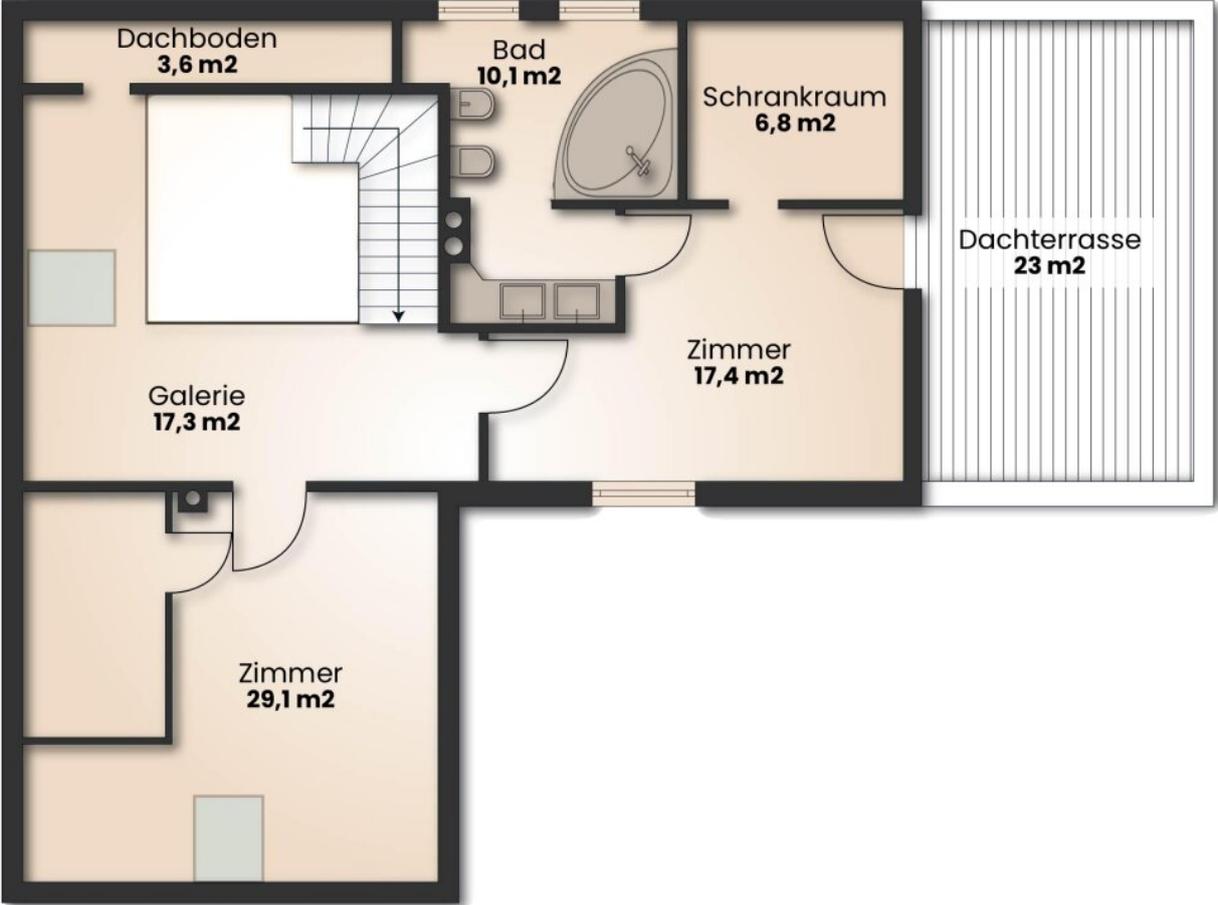


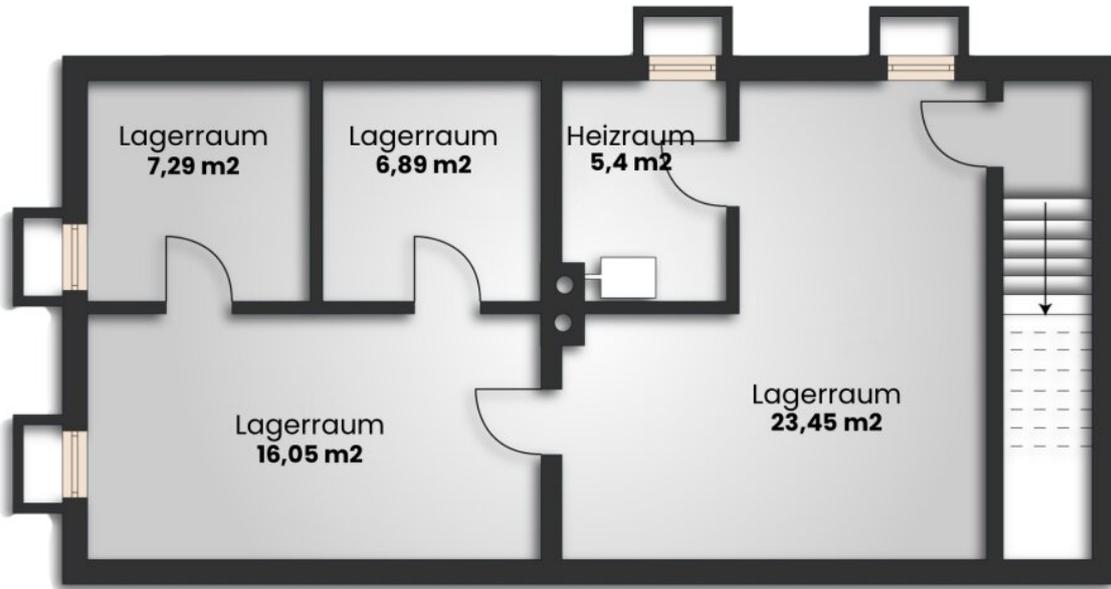












Objektbeschreibung

Das zum Kauf stehende Einfamilienhaus in Wien Donaustadt bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber stilvollen Wohnens. Das im Jahr 1978 erbaute Haus verbindet klassische Elemente mit modernen Annehmlichkeiten und bietet ein großzügiges Platzangebot für eine Familie. Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ist zum größten Teil unterkellert. Der Garten des Hauses beherbergt einen malerischen Teich, der das idyllische Flair der Immobilie abrundet.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer verkehrsrhigen Straße im 22. Bezirk von Wien und ist von einem gepflegten Vorgarten umgeben. Durch den zentral gelegenen Eingangsbereich gelangt man sowohl direkt in das großzügige Wohnzimmer als auch in den ebenfalls ausladenden Bereich von Esszimmer und offener Küche. Die Gestaltung des Raumes ermöglicht eine flexible Nutzung und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Kamin sorgt für behagliche Atmosphäre an kalten Winterabenden. Die Küche ist gut ausgestattet und verfügt über alle nötigen Geräte. Das Esszimmer ist direkt an die Küche angeschlossen und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Freunden und Familie. Zur Abrundung des Erdgeschosses ist natürlich ein Bad, eine Speis, eine Garderobe und WC vorhanden.

Das Obergeschoss des Hauses bietet zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und bietet viel Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank sowie Zugang auf die Dachterrasse und einen begehbaren Schrankraum. Das weitere Zimmer kann als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist in einem unvergänglichen beeindruckenden Stil eingerichtet und mit einer großen Eckbadewanne sowie einem WC und Bidet ausgestattet.

Im Untergeschoss befindet sich der Keller, welcher mehrere Lagerräume sowie den Heizraum beherbergt. Das Haus verfügt außerdem über eine Garage, die Platz für ein Auto bietet und ein Glashaas.

Das Highlight des Hauses ist zweifellos der große Garten, der von einer gepflegten Hecke umgeben ist. Der Teich, im Verbund mit einer großen Terrasse, bildet das Wohlfühl-Zentrum des Gartens und reichlich Platz für Wasserpflanzen und Fische. Der Garten bietet viel Raum für Kinder zum Spielen oder zum Entspannen und Verweilen im Freien.

Die Größe des Grundstückes bringt es ebenfalls mit sich mit, dass Generationen einen Platz für gemeinsames Leben finden. Bei 1000 m² ist eine Teilung leicht möglich, sodass der Platz für ein weiteres Haus der nächsten Generation schon vorhanden ist.

Ein sehr durchdachtes und gut organisiertes Haus. So gibt es ein Staubsaugersystem, bei dem direkt in den Keller abgesaugt wird. Der offene Kamin hat ebenfalls schon eine Aufbereitung, durch welche die Asche direkt im Keller entnommen werden kann, damit kein Staub im

Wohnzimmer bleibt. Von 3-fach verglasten Fenstern, zu einer modernen Wasser-Wasser-Wärmepumpe, wurde immer auf einen bestmöglichen Zustand und Nutzung geachtet. Ein weiteres Detail ist der alte Holzofen in der Küche, der mit tollen alten Küchenaccessoires ausgestattet ist. Abgerundet von einem Glashaus, das vom Haus über die Garage als auch direkt vom Garten zugänglich ist, schafft Platz für die besonderen Pflanzen.

Raumaufteilung Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit 29,30 m²
- Eingangsbereich 19,50 m²
- Badezimmer mit Dusche mit 4 m²
- Separates WC mit 1,2 m²
- Abstellraum mit 3,68 m²
- Küche mit 28,10 m²
- Speis mit 1,90 m²
- Wintergarten / Glashaus mit 15 m²
- Garage mit ca. 19,70 m²

Geschossfläche gesamt ca. 84 m² zzgl. Wintergarten und Garage

Raumaufteilung Obergeschoss

- Schlafzimmer mit 29,10 m²
- Schlafzimmer mit 17,40 m²
- Schrankraum mit 6,80 m²
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Bidet mit ca. 10,10 m²
- Dachterrasse mit 23 m²

Geschossfläche gesamt ca. 63,40 m² zzgl. Dachterrasse

Raumaufteilung Untergeschoss

- Lagerraum mit 7,29 m²
- Lagerraum mit 6,89 m²
- Lagerraum mit 16,05 m²
- Lagerraum mit 23,45 m²
- Heizraum mit 5,40 m²

Geschossfläche gesamt ca. 59,08 m²

Lage

Wien Donaustadt ist ein Stadtbezirk im Osten von Wien und umfasst eine Fläche von etwa 102,3 Quadratkilometern. Der Bezirk ist der größte in Wien und wurde erst im Jahr 1954 gegründet.

Ein bedeutendes Wahrzeichen von Donaustadt ist der Donauturm, der mit einer Höhe von 252 Metern das höchste Bauwerk Österreichs ist. Er bietet Besuchern eine atemberaubende Aussicht über Wien und die Umgebung. Der Bezirk beherbergt auch die UNO-City, die seit 1979 das Hauptquartier der Vereinten Nationen in Wien ist.

Donaustadt ist auch für seine grünen Gebiete bekannt, darunter ein Teil des Nationalparks Donau-Auen, der sich entlang der Donau erstreckt. Er ist das größte Naturschutzgebiet in Wien und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Vogelbeobachtung.

In Donaustadt gibt es auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Donauzentrum, das größte Einkaufszentrum in Wien. Hier finden Besucher eine breite Palette von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten. (Quelle: wien.gv.at)

Sehr gerne senden wir Ihnen bei näherem Interesse weitere Unterlagen zu.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben und sind laut Grundriss des Eigentümers angeführt.

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](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap