

**4-Zimmer Doppelhaushälfte mit 102,87 m² Wohnfläche
| Wien Donaustadt**



Außenvisualisierung

Objektnummer: 6729/598

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	102,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	48,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

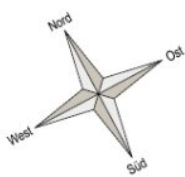
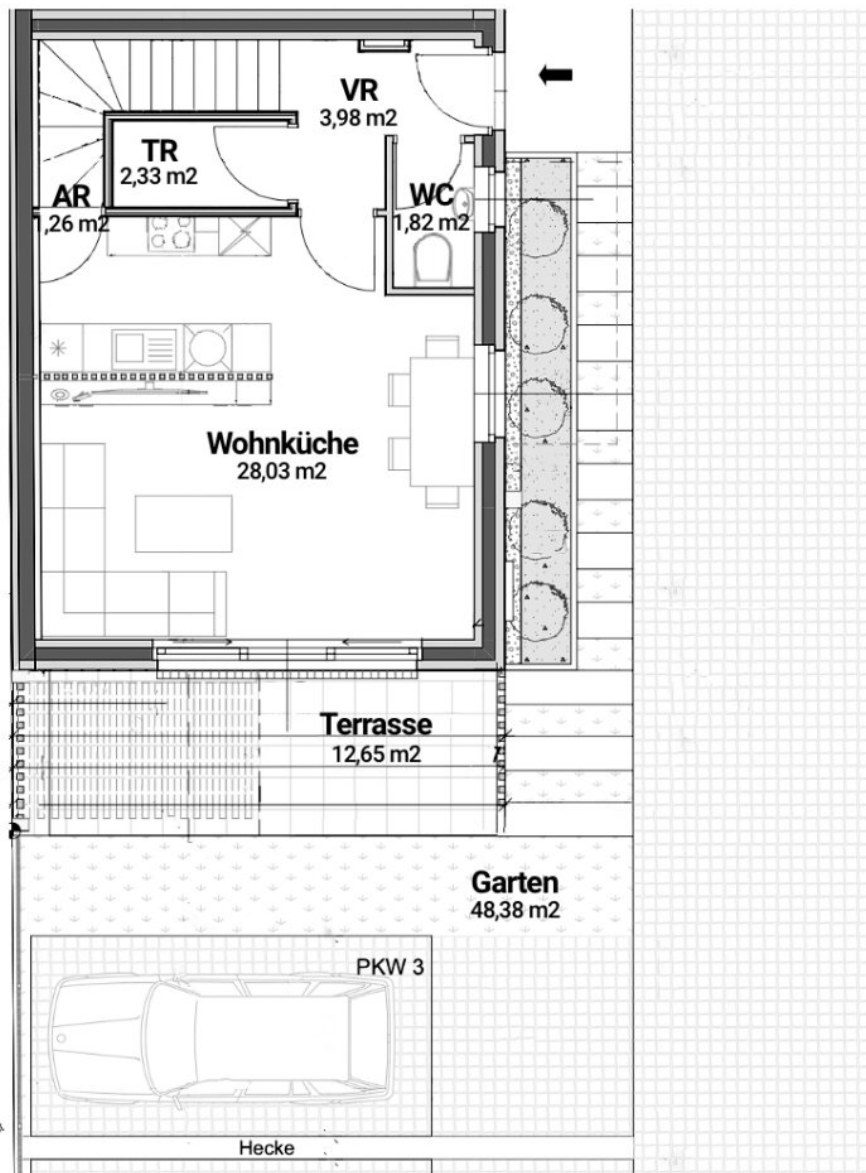
Ihr Ansprechpartner

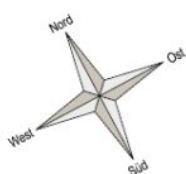
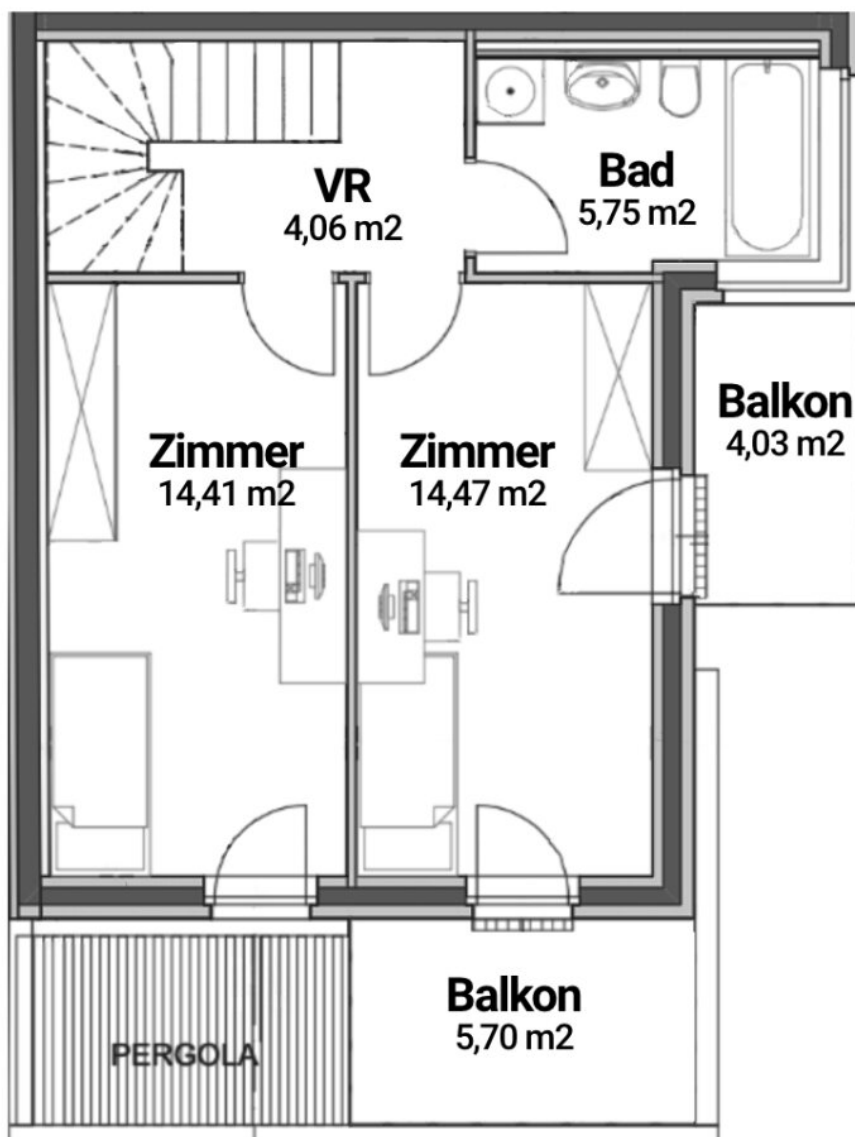


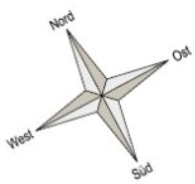
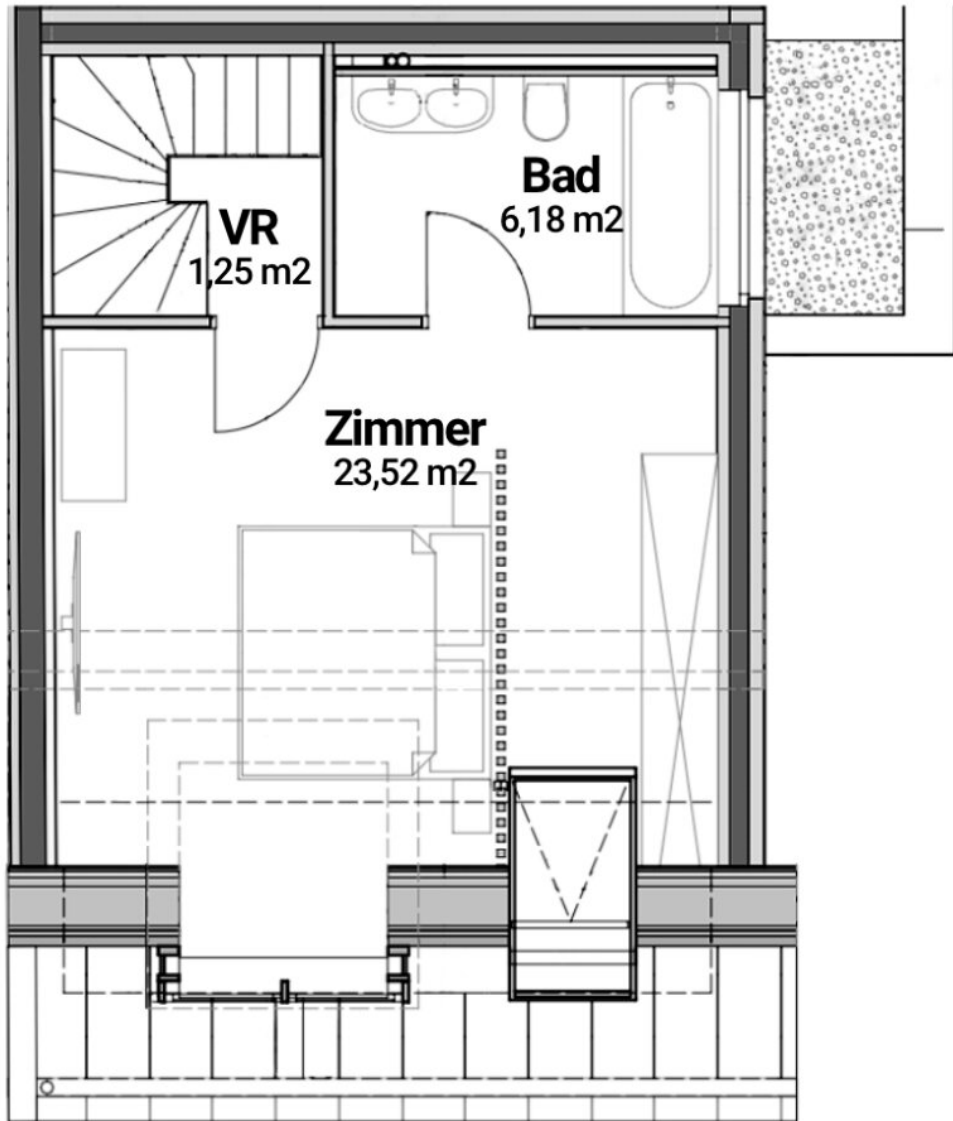
AVANA Real Estate GmbH

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









Objektbeschreibung

Über das Projekt

Inmitten des 22. Bezirks, unweit der Grenzen zu Niederösterreich, entstehen zwei Doppelhaushälften. Diese vier Einfamilienhäuser präsentieren sich mit großzügigen Grundrissen von 102 m² bis 104 m² und entfalten sich über drei Etagen mit insgesamt vier Zimmern. Jedes Haus bezaubert nicht nur im Inneren, sondern öffnet auch seine Pforten zu idyllischen Außenbereichen, darunter ein liebevoll gestalteter Garten sowie zwei Balkone in den Obergeschossen.

In der näheren Umgebung erwartet Sie eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Marchfeld Center in Groß Enzersdorf. Außerdem finden Sie hier eine breite Auswahl an Restaurants sowie ein verlockendes Spektrum an Freizeitaktivitäten, wie beispielsweise ein Reitzentrum, den malerischen Seepark mit dem Asperner See in der Seestadt und diverse Vereine. Die Bewohner dieser Gegend können nicht nur in ihren eigenen gemütlichen Eigenheimen mit Gärten Ruhe und Erholung finden, sondern auch in den großzügigen Grünflächen, die zu entspannenden Spaziergängen und belebenden Fahrradtouren oder Läufen einladen.

Highlights

- Belagsfertiger Zustand, schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich
- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste PVC/Alu Fenster (außen anthrazit, innen weiß)
- außenliegender Sonnenschutz oder Innenjalousien
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kamine im Aufenthaltsraum
- Eigengarten und Balkone
- Private Zufahrtsstraße
- PKW-Stellplätze

Über die Doppelhaushälfte

Zum Verkauf steht eine im Bau befindliche Doppelhaushälfte in 1220 Wien. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet großzügige vier Zimmer.

Die untere Ebene beherbergt eine geräumige Wohnküche, einen Technikraum und einen nützlichen Abstellraum. Für Besucher steht ein Gäste-WC direkt vom Eingangsbereich aus zur Verfügung. Im ersten Stockwerk befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer. Eines dieser Zimmer gewährt Zugang zu zwei Balkonen. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein Badezimmer mit Vorbereitungen für WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Das Dachgeschoss präsentiert das geräumige Hauptschlafzimmer der Eltern, inklusive eines eigenen Badezimmers, welches Vorbereitungen für eine Badewanne und ein WC aufweist.

Raumaufteilung im Erdgeschoss

- Offene Wohnküche mit 28,03 m²
- WC mit 1,82 m²
- Vorraum mit 3,98 m²
- Abstellraum mit 1,26 m²
- Technikraum mit 2,33 m²
- Garten mit 48,38 m²
- Terrasse mit 12,65 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Zimmer 1 mit 14,41 m²
- Zimmer 2 mit 14,47 m²
- Badezimmer mit 5,75 m²
- Vorraum mit 4,06 m²
- Balkon mit 5,70 m²
- Balkon mit 4,03 m²

Raumaufteilung im Dachgeschoss

- Zimmer 3 mit 23,52 m²
- Badezimmer mit 6,18 m²

- Vorzimmer mit 1,25 m²

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.

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>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap