

**4-Zimmer Doppelhaushälfte mit 101,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
| Wien Donaustadt**



Außenvisualisierung

**Objektnummer: 6729/596**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	101,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

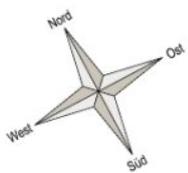
## Ihr Ansprechpartner

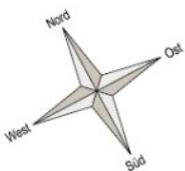
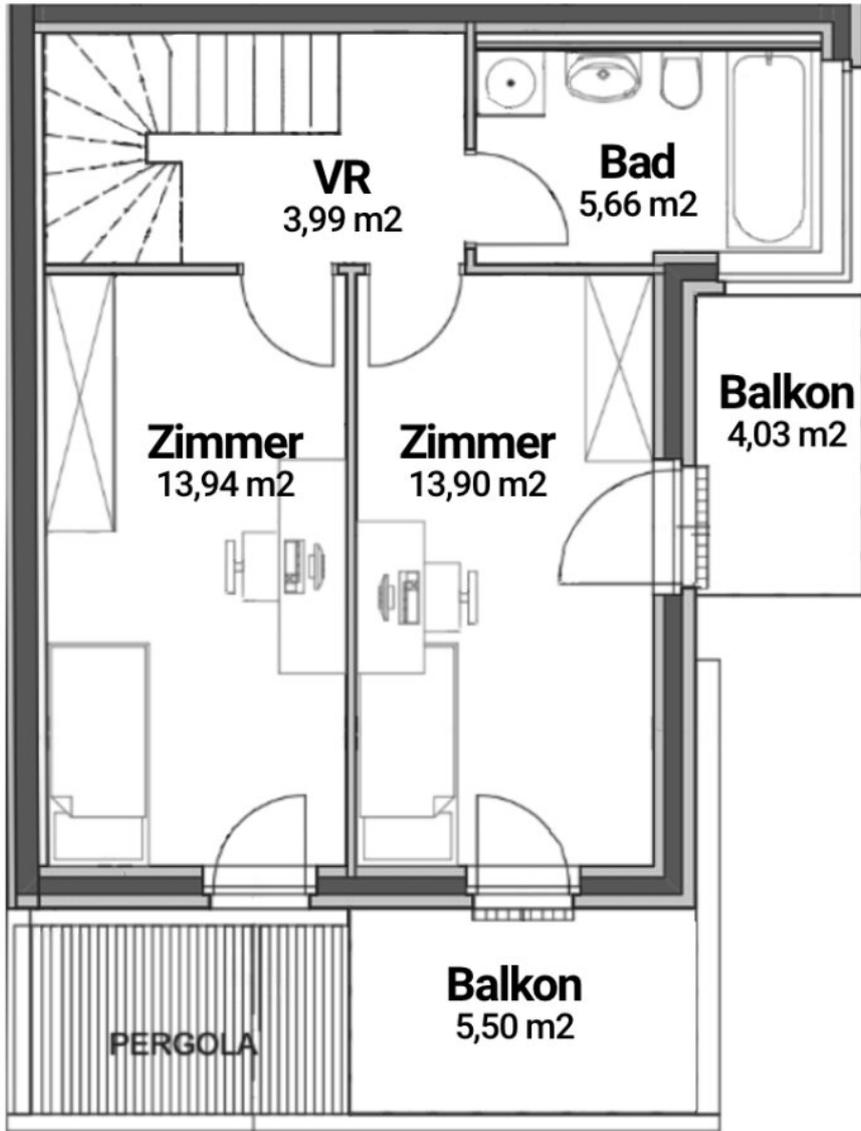


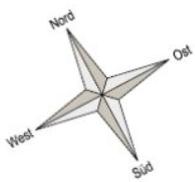
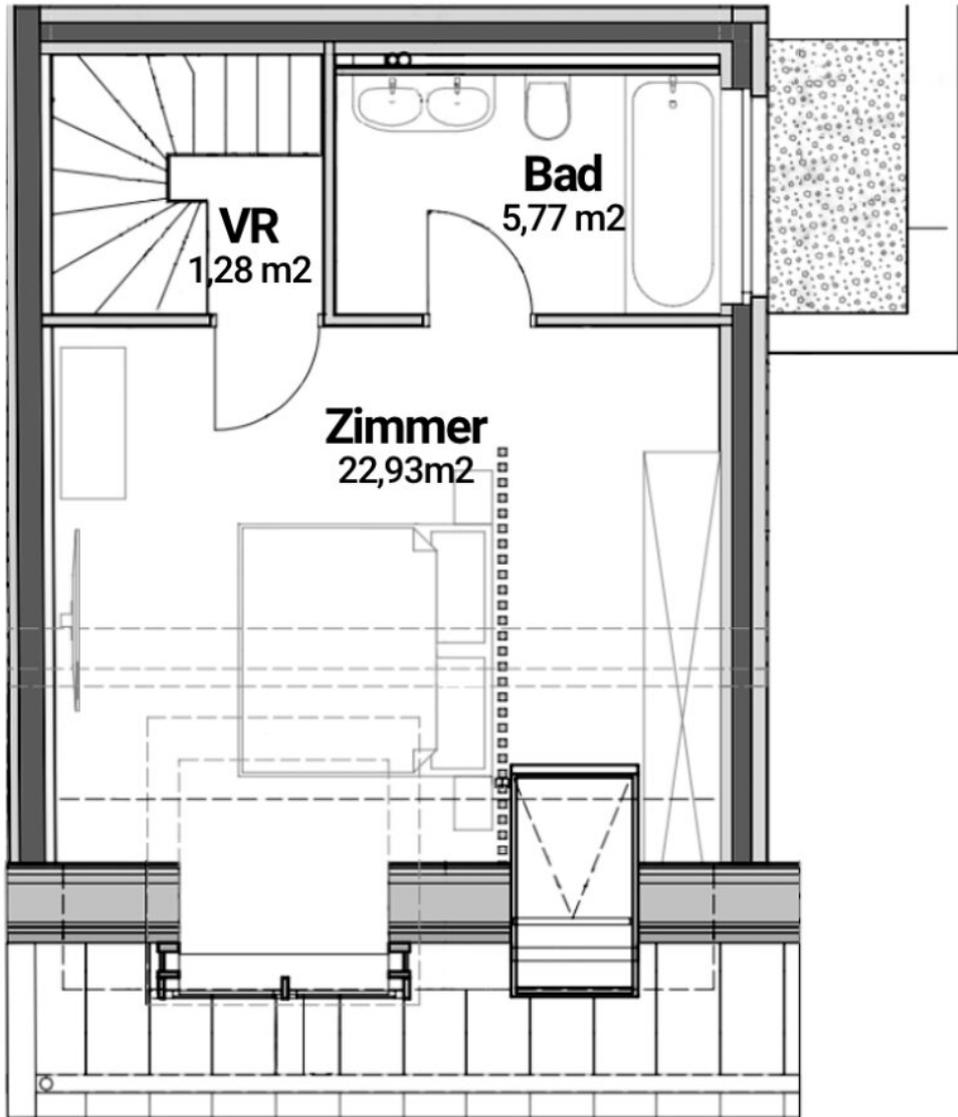
### AVANA Real Estate GmbH

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 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup> 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 27,27 m<sup>2</sup>
- WC mit 1,80 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3,78 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 1,20 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit 2,20 m<sup>2</sup>
- Garten mit 66,48 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 12,31 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung im Obergeschoss**

- Zimmer 1 mit 13,94 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit 13,90 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 5,66 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3,99 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 5,50 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 4,03 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung im Dachgeschoss**

- Zimmer 3 mit 22,93 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 5,77 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer mit 1,28 m<sup>2</sup>

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