

# HOCHWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN WIEN 1220 - MIT POOL!!!



Haus

**Objektnummer: 1751/42**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Wohnfläche:</b>	113,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	257,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,42 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate FlexCo  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















AUTHEN7IC  
REALESTATE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und liebevoll gestaltetem Garten in **Wien 1220 – Breitenlee**. Das im Jahr **2009** errichtete Haus befindet sich auf einem ca. **359 m<sup>2</sup> großen Grundstück** und bietet mit **4 Zimmern** und einer **Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und ruhiges Wohnen im Grünen suchen.

### Eckdaten auf einen Blick:

- **Grundstück:** ca. 359 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 113,71 m<sup>2</sup>
- **Keller** (Wohnkeller, beheizt, Dichtbeton): ca. 59,42 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 257 m<sup>2</sup> mit Swimmingpool (3 × 6 m) und Überdachung
- **4 Zimmer** – gut aufgeteilt, hell und freundlich
- **DAN-Küche im charmanten Bauernstil**
- **Überdachte Terrasse** mit Sonnenschutz – ideal für Sommerabende
- **Fußbodenheizung über Gas** im gesamten Haus inkl. Keller
- **Eigener Brunnen** zur Gartenbewässerung
- **Alarmanlage** für Sicherheit und Komfort

### Besondere Highlights:

Der **beheizte Wohnkeller** mit Tageslicht bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – z. B. als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer. Der **gepflegte Garten** mit Pool und überdachter Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der **eigene Brunnen** sorgt für kostengünstige Gartenpflege.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter städtischer Anbindung macht dieses Haus besonders attraktiv. Der Stadtteil **Breitenlee** bietet eine familienfreundliche Umgebung mit viel Natur, guter Nachbarschaft und rascher Erreichbarkeit von U-Bahn (U1), Donauzentrum und Alte Donau.

**Fazit:** Ein hochwertiges, gut ausgestattetes Zuhause mit viel Platz, Wohlfühlfaktor und allem, was modernes Familienleben braucht – in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

**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://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap