

**Rarität! Charmantes Einfamilienhaus in exklusiver Lage
nahe der Alten Donau**



Objektnummer: 523

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,82 m²
Nutzfläche:	171,82 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	254,61 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	86,18 €
USt.:	8,62 €
Provisionsangabe:	

32.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



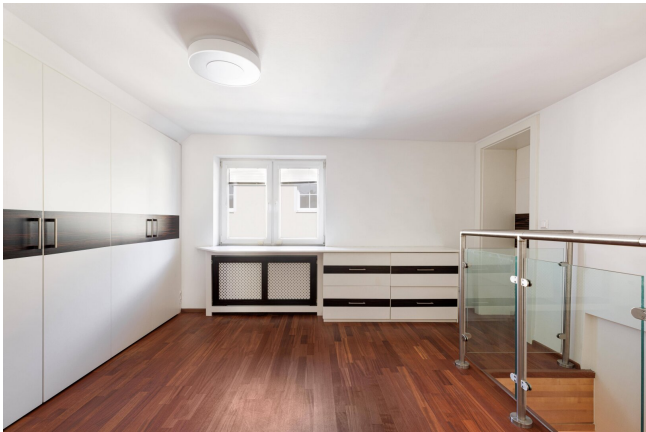
Baris Basaran













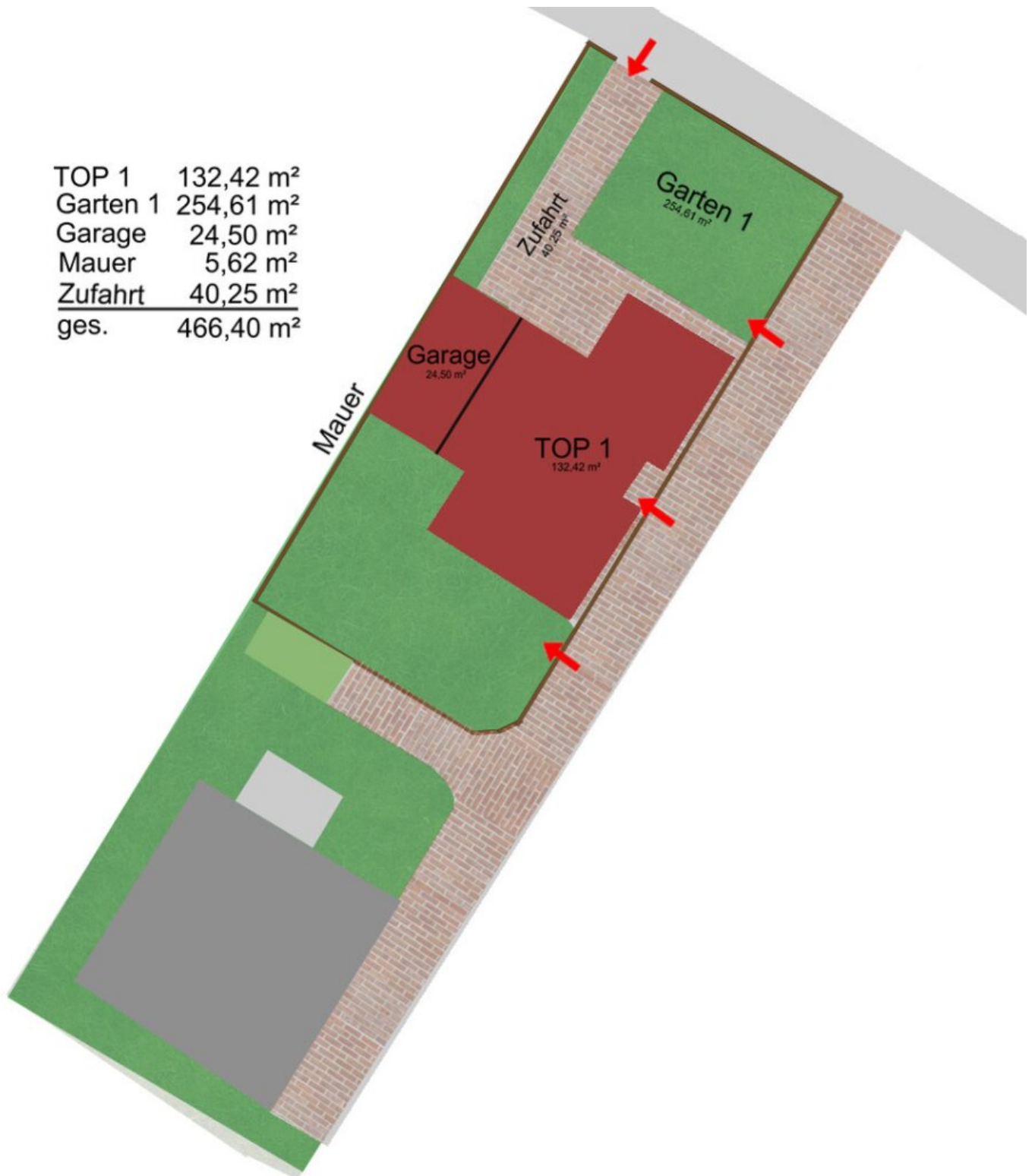








TOP 1	132,42 m ²
Garten 1	254,61 m ²
Garage	24,50 m ²
Mauer	5,62 m ²
Zufahrt	40,25 m ²
ges.	466,40 m ²



Objektbeschreibung

Diese neuwertige und aufwendig revitalisierte Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, nur wenige Gehminuten von der Alten Donau entfernt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **171,82 m²**, verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses außergewöhnliche Traumdomizil höchsten Wohnkomfort.

Das Einfamilienhaus wurde auf einen Baurechtsgrund erbaut mit einem Vertrag, der bis zum 31. Dezember 2075 gültig ist. Der monatliche Baurechtszins beträgt ca. 733,-.

Highlights der Immobilie:

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit über **4 m Raumhöhe**
- **Offene Designerküche** der deutschen Marke **NOVEL** mit hochwertigen Bosch-Geräten und edler Granitarbeitsplatte
- **Vier flexibel nutzbare Räume**, davon zwei exklusive Schlafzimmer-Suiten mit eigenen Bädern
- **Luxuriöse Badezimmer** mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC
- **Zwei großzügige Gärten** und **zwei Terrassen** – perfekte Rückzugsorte zum Entspannen
- **Hochwertige Ausstattung:** Fußbodenheizung, Parkettböden, stilvolle Fliesen
- **Eigene Garage** und **zwei Stellplätze**

Dieses **freistehende Einfamilienhaus** an der Alten Donau bietet Ihnen genau das – eine der begehrtesten Lagen, die nur selten verfügbar ist.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Vorraum, Technikraum/ Abstellraum, Wohnzimmer mit Kamin, offene Küche mit Zugang zum Garten/ Terrasse, Schlafzimmer, Kabinett, Bad (Wanne/ Dusche/ Toilette) und Gäste Toilette

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer mit en-suite Bad (ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse)

und Kabinett (Schrankraum)

Ausstattung:

Einbauküche der Marke NOVEL, Granit-Arbeitsplatte, Bosch-Geräte (Geschirrspüler, Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kaffeemaschine und Wärmeschublade), Fliesen, Parkettboden, hochwertige Bäder, Fußbodenheizung, Klimaanlage und Außenbeleuchtung.

Lage und Infrastruktur:

Das Domizil befindet sich in einer erstklassigen Lage. Nur 350 m entfernt vom **Strandcafé** an der **Alten Donau** und 600 m vom **Das Bootshaus**. Das **Vienna International Centre (VIC)** und das **Hauptquartier der Vereinten Nationen (UN)** sind nur 1,7 km bzw. 8 Fahrradminuten entfernt. In der Nähe von Top-Bildungseinrichtungen: **Vienna International School** (1,5 km) und die **ICSV** und zweisprachige Schule (zwei U-Bahn-Stationen entfernt).

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: basaran@barleys.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap