

**EIN ZUHAUSE ZUM ANKOMMEN! Moderne
Doppelhaushälfte mit Garten, Terrassen & Raum für Ihre
Zukunft**



Anita Hosmann ✦ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ✦ 1220 Wien
01/280 76 36 ✦ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ✦ e-mail: erho@erho.at

Objektnummer: 6556/131

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Kaufpreis:	589.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis KFZ Stellplatz € 30.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

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

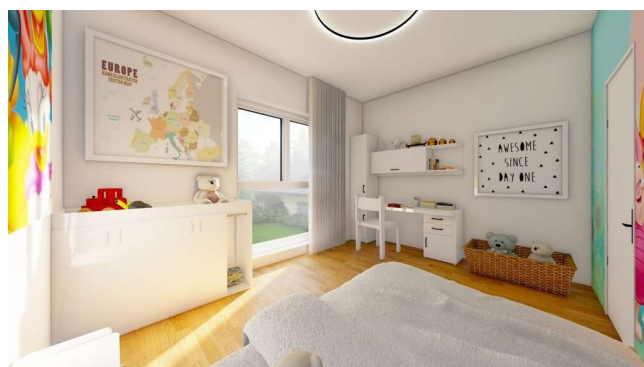








Anita Hosmann ☛ 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 ☛ 1220 Wien
 01/280 76 36 ☛ Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at ☛ e-mail: erho@erho.at





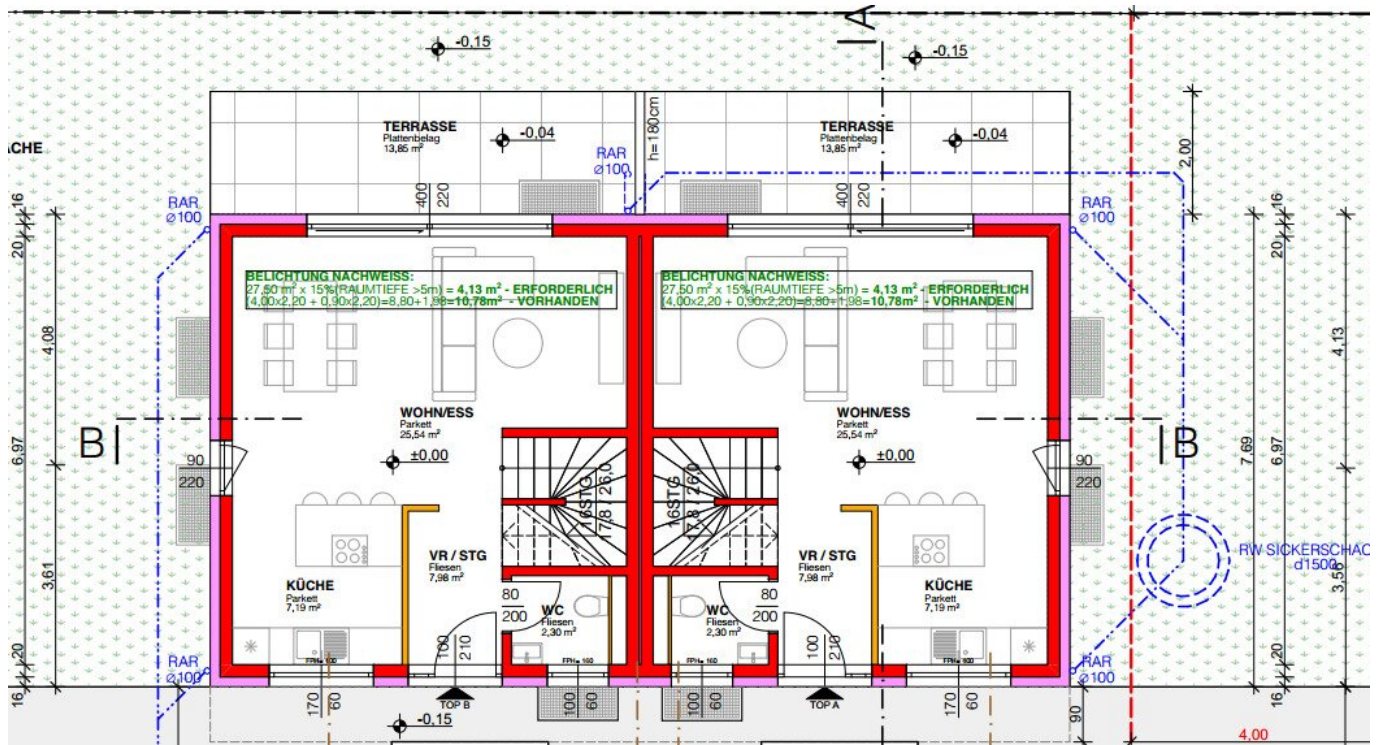


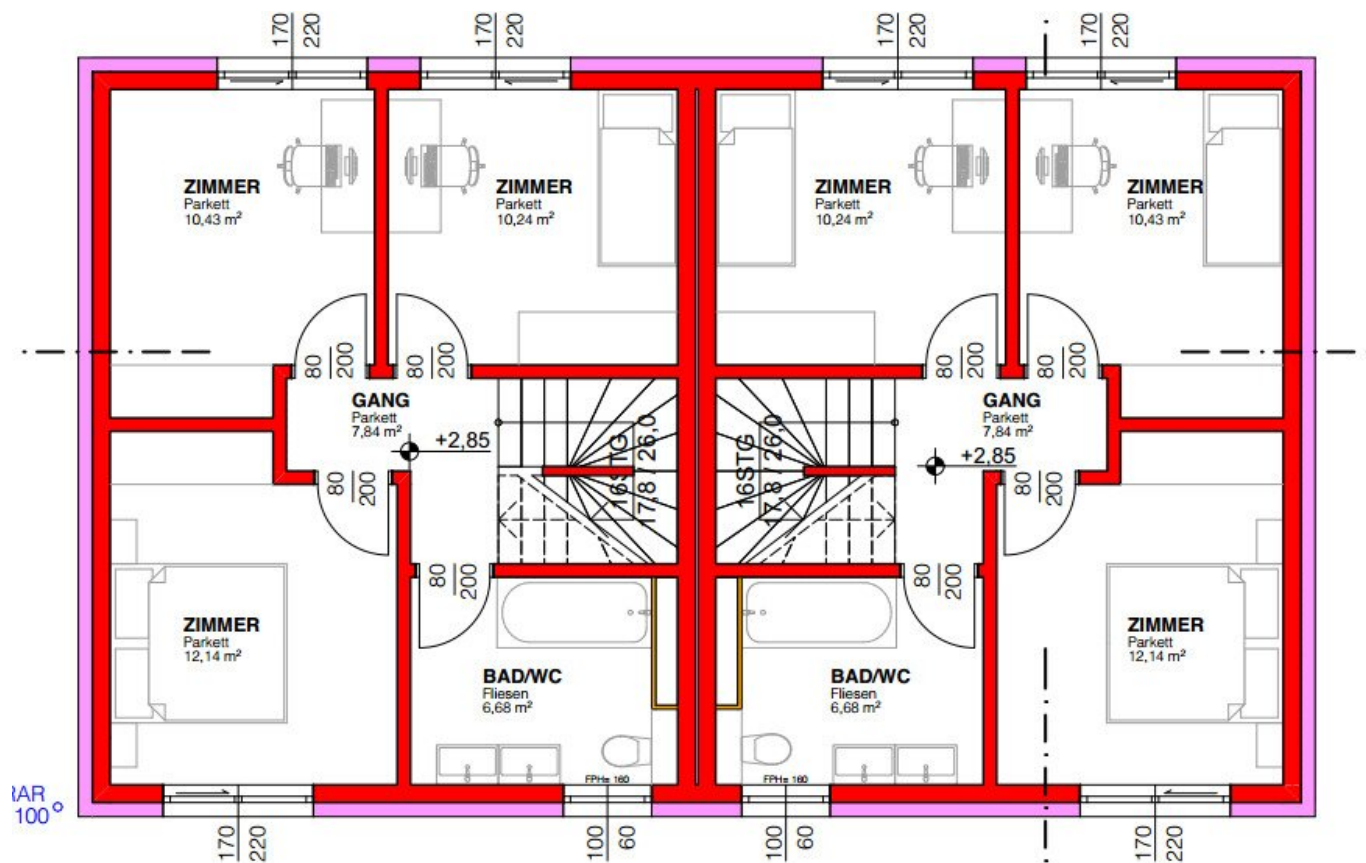


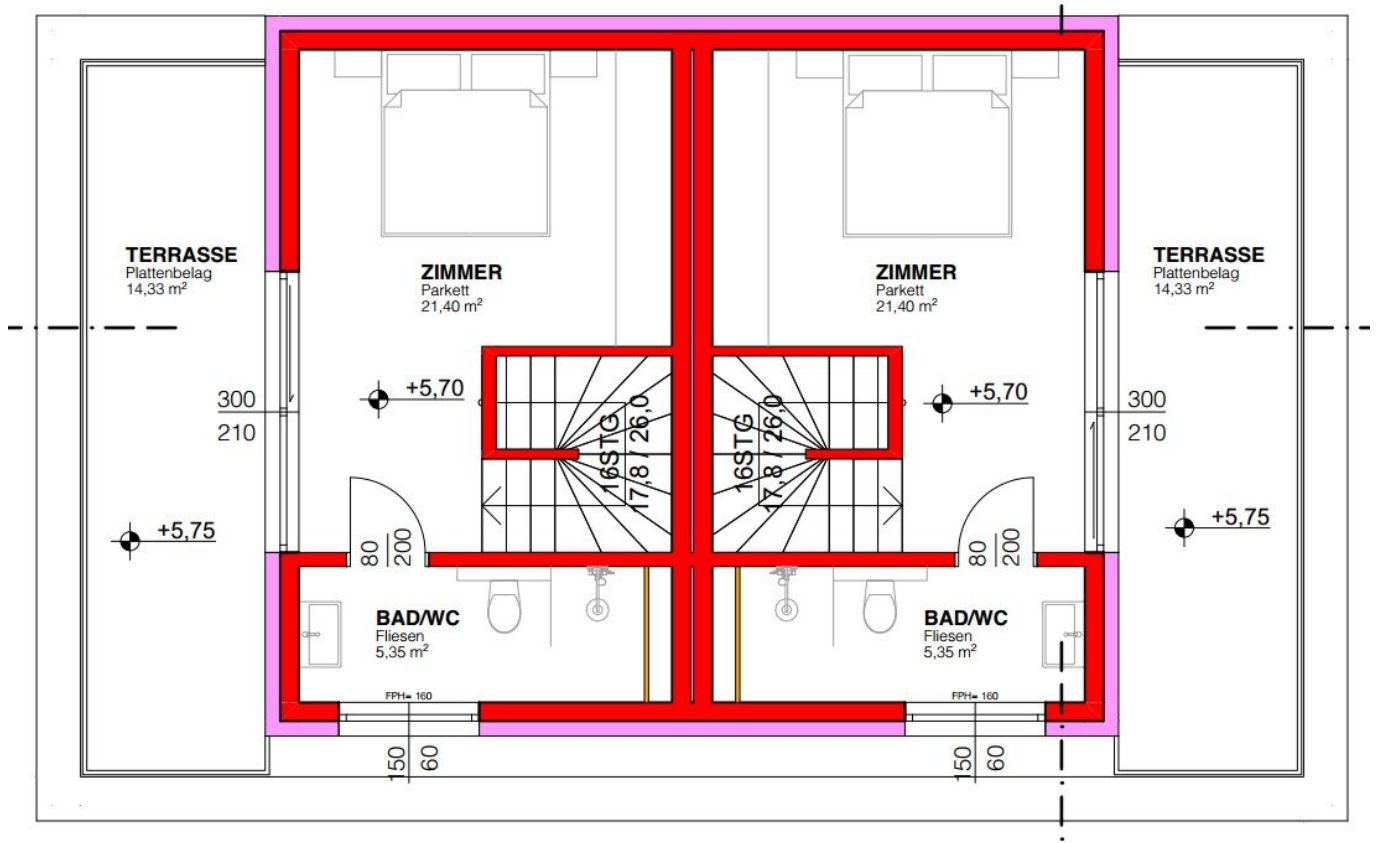


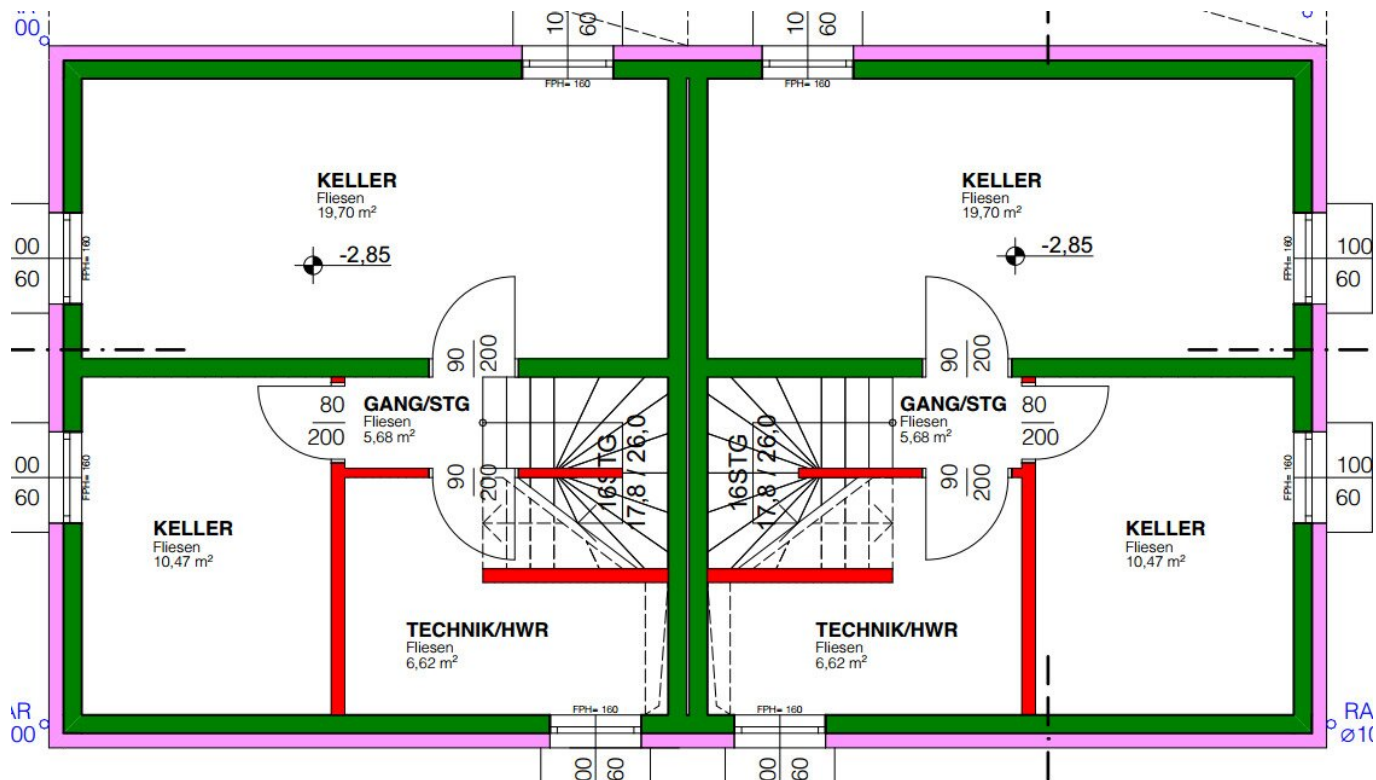


Anita Hosmann ➤ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ➤ 1220 Wien
01/280 76 36 ➤ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ➤ e-mail: erho@erho.at









Objektbeschreibung

EIN ZUHAUSE ZUM ANKOMMEN!

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Terrassen & Raum für Ihre Zukunft

Neubau | 5 Zimmer | Erstbezug | Photovoltaik- & Klimavorbereitung | Massivbauweise

Objektdetails

- **Objekttyp:** Doppelhaushälfte
- **Zustand:** Neubau / Erstbezug – **belagsfertig (Rohbauzustand)**
- **Baujahr:** 2023
- **Bauweise:** Massivbau
- **Dachform:** Flachdach
- **Etagenanzahl:** 4 (inkl. Keller)

Flächen im Überblick

- **Wohnnutzfläche:** ca. 160 m²
- **Garten mit Terrasse:** ca. 51,47 m²
- **Terrassen im Dachgeschoss:** ca. 14,13 m²

Raumaufteilung

- **5 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **3 Toiletten** (inkl. Gäste-WC)

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten. Durch die belagsfertige Ausführung bietet sich die perfekte Gelegenheit, **Ausstattung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen** zu realisieren.

Ausstattung & Besonderheiten

- Belagsfertiger Zustand – **individuelle Innenraumgestaltung möglich**
- Fenster mit Rollläden und Fliegengitter
- Badezimmer mit **Badewanne, WC, Doppelwaschbecken und Fenster** im 1. Obergeschoss
- Badezimmer mit **Dusche, Waschbecken, WC und Fenster** im 2. Obergeschoss
- Lichtdurchflutete Räume durch optimale Ausrichtung (Nord- & Westseite)
- Solide Massivbauweise
- Großer Keller mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Zwei großzügige Terrassen sowie ein eigener Gartenbereich
- Die Immobilie ist bereits für die Zukunft vorbereitet: Eine **Photovoltaikanlagen-Vorbereitung** ist vorhanden, sodass eine einfache und kosteneffiziente Nachrüstung möglich ist.
- Darüber hinaus wurde auch eine **Vorbereitung für eine Klimaanlage** berücksichtigt – alle notwendigen Leitungen und Anschlüsse sind bereits installiert.

Parkmöglichkeiten

- **1 zugewiesener Parkplatz vorhanden**

Lage & Infrastruktur

Optimale Anbindung & durchdachte Infrastruktur

Die Liegenschaft in der Großmannstraße 18 befindet sich in verkehrsgünstiger Lage des 22. Bezirks – inmitten der aufstrebenden Donaustadt. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt für maximale Mobilität im Alltag.

Mehrere Buslinien – darunter die **26A, 88A, 88B, 98A** und der **N26** (Nachtbus) – befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden Sie direkt mit den umliegenden Bezirken sowie der U-Bahn-Linie **U2** (Station Seestadt) und dem Bahnhof **Aspern Nord**. Von dort gelangen Sie bequem und rasch ins Stadtzentrum oder in die angrenzenden Regionen.

Zugleich profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung.

Natur- und Freizeitliebhaber finden in der Nähe ein vielfältiges Angebot an Erholungsräumen – ob Spaziergänge an der Alten Donau, entspannte Stunden auf der Donauinsel oder sportliche Aktivitäten im Nationalpark Donau-Auen – hier wohnen Sie im grünen Herzen der Donaustadt und genießen dennoch die Vorzüge urbaner Infrastruktur.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot – mit mehreren Kindergärten, Volks- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt zudem für kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zu allen wichtigen Knotenpunkten Wiens.

Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu erholsamen Stunden im Freien ein: In wenigen Minuten erreichen Sie die Alte Donau, die Donauinsel oder weitläufige Grünflächen wie den Nationalpark Donau-Auen – perfekt für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür.

Kaufpreis EUR 589.000,- (*zuzüglich Kaufnebenkosten)

Parkplatz EUR 30.000,- (*zuzüglich Kaufnebenkosten)

Kontakt & Besichtigung

Anita Hosmann – ERHO Immobilien

? Tel.: 0664 / 188 27 80

? www.erho.at

? E-Mail: erho@erho.at

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap