

**Ruhe. Charme. Lebensqualität. – Liebevolles  
Einfamilienhaus mit einzigartigem Gartenidyll**



**Objektnummer: 8130**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1938                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 200,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Keller:</b>                       | 10,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 98,90 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,64               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 689.900,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Haltmeyer**

Grabner Immobilien  
Neustift am Walde 90  
1190 Wien













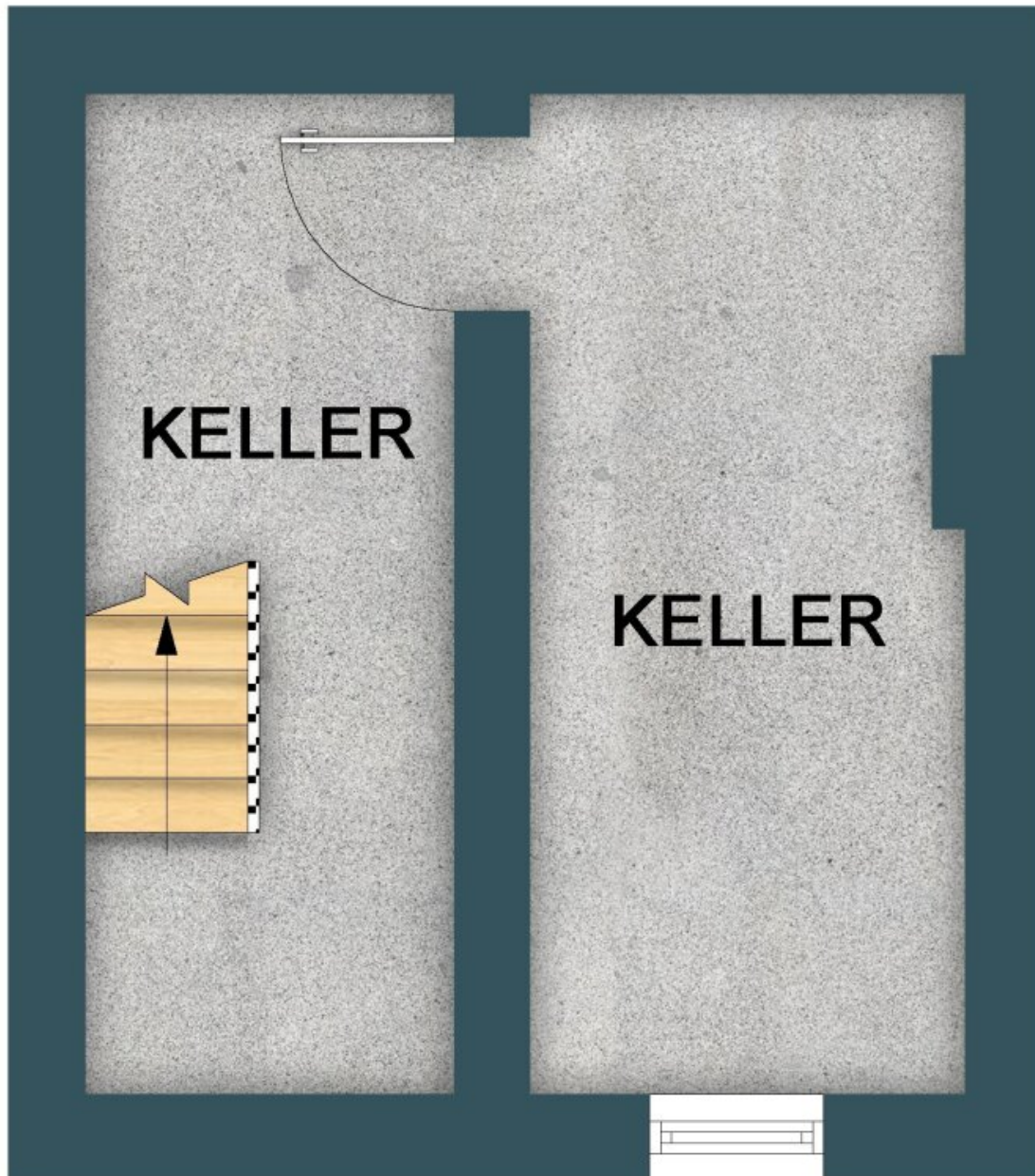








**ERDGESCHOSS**



**KELLERGESCHOSS**



## OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Ein liebevoll saniertes Juwel in traumhafter Grünruhelage

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – dem 22. Wiener Gemeindebezirk – präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als wahres Wohlfühlrefugium für naturverbundene Familien oder Paare mit Platzbedarf. In einer ruhigen Wohnstraße gelegen, verbindet dieses Objekt urbanes Wohnen mit ländlicher Idylle – und das nur wenige Minuten vom Stadtleben entfernt.

## Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer absolut ruhigen und familienfreundlichen Seitengasse der Donaustadt, dem flächenmäßig größten Wiener Bezirk. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und viel Grün. Spaziergänge, Fahrradtouren und Naturgenuss sind direkt vor der Haustür möglich.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Gute öffentliche Anbindung: Buslinien sowie U2 (Station „Donauspital“ oder „Aspernstraße“) in kurzer Distanz erreichbar
- Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 20 Minuten
- Naherholungsgebiete wie die Lobau oder das Mühlwasser befinden sich in der Umgebung

## Details zum Objekt:

### Highlights im Überblick:

- Uneinsehbarer Garten mit prachtvollem, altem Nussbaum als zentrales Gestaltungselement

- Große Terrasse mit Blick ins Grüne – ideal für Sommerabende und Familienfeste
- Designer-Tischlerküche mit integrierter Frühstückstheke – stilvoll & funktional
- Großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Schwebenofen für wohlige Wärme an kalten Tagen
- Zwei moderne Badezimmer - eines davon mit Badewanne
- Drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Neuwertiger Zubau mit hochwertiger Sommerküche – ideal für Gartenpartys oder entspannte Mahlzeiten im Freien
- Weitere Nebenfläche (Zubau) als praktisches Gartenlager nutzbar
- Garage mit Platz für ein Auto auf dem Grundstück
- Wärmeschutzfassade, doppelt verglaste Fenster, Außenrollen – hervorragender Energiewert
- Gas-Zentralheizung

### **Kosten / Betriebskosten (monatlich):**

- Gas: ca. € 120,-
- Strom: ca. € 80,-
- Grundsteuer, Wasser & Versicherung: ca. € 100,-

### **Fazit**

Dieses Einfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Es verbindet höchste Wohnqualität mit liebevollen Details, viel Platz, hervorragender Bausubstanz und einem Garten, der seinesgleichen sucht. Ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe, Qualität und Naturverbundenheit schätzen – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

### **Besichtigung & Kontakt:**

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen, Preisdetails und einen Besichtigungstermin vor Ort!

Gerne sind wir auch abends & am Wochenende für Sie da!

Herzliche Grüße,

*Irene Haltmeyer*

? +43 664 30 87 158

? [irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at](mailto:irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at)

? [www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
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