Ein Zuhause am Wasser: Haus mit Garten und bestehendem Wohnrecht an der Neuen Donau

Objektnummer: 12113001

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kugelfanggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	291,88 m²
Nutzfläche:	437,65 m²
Gesamtfläche:	437,65 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	118,00 m²
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

50.400,00 € inkl. 20% USt.

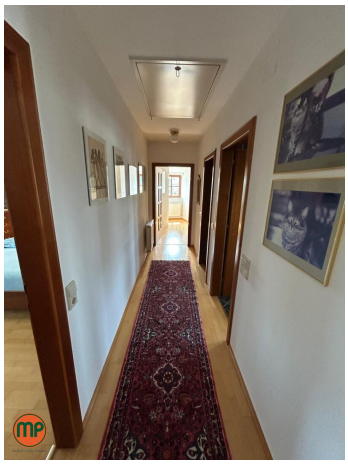
Ihr Ansprechpartner

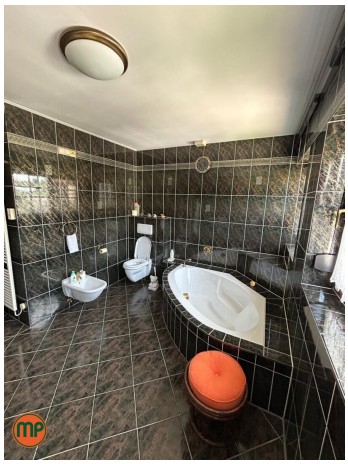
GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

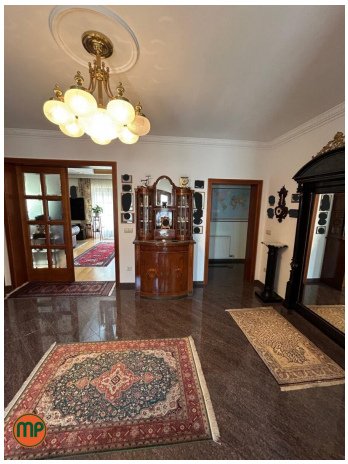
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

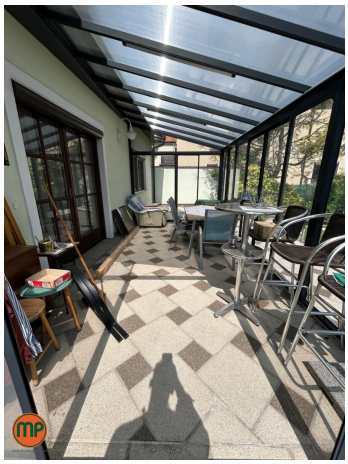
H 0043 664 10 50 39

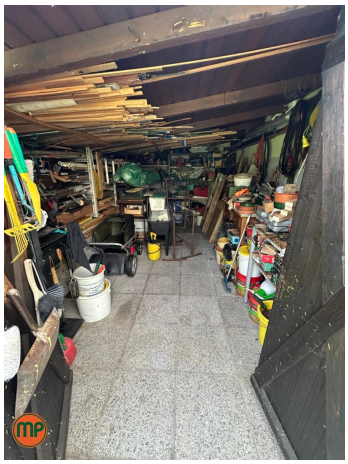
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

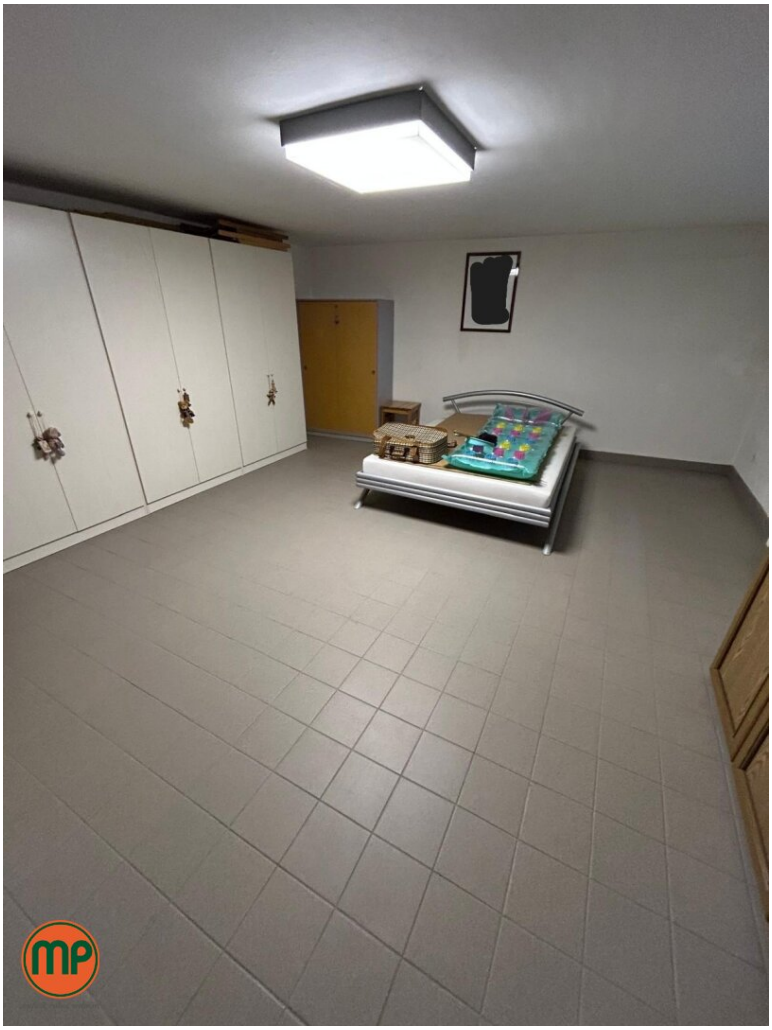


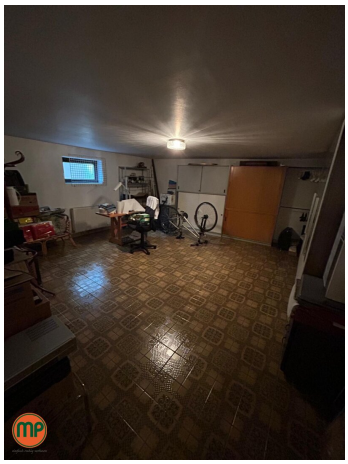


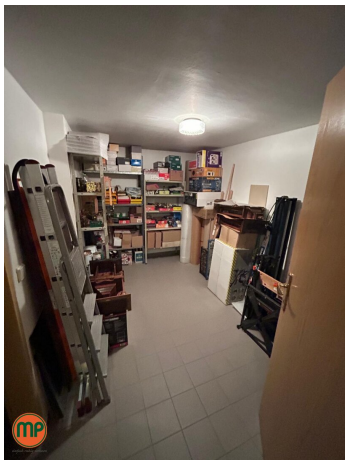










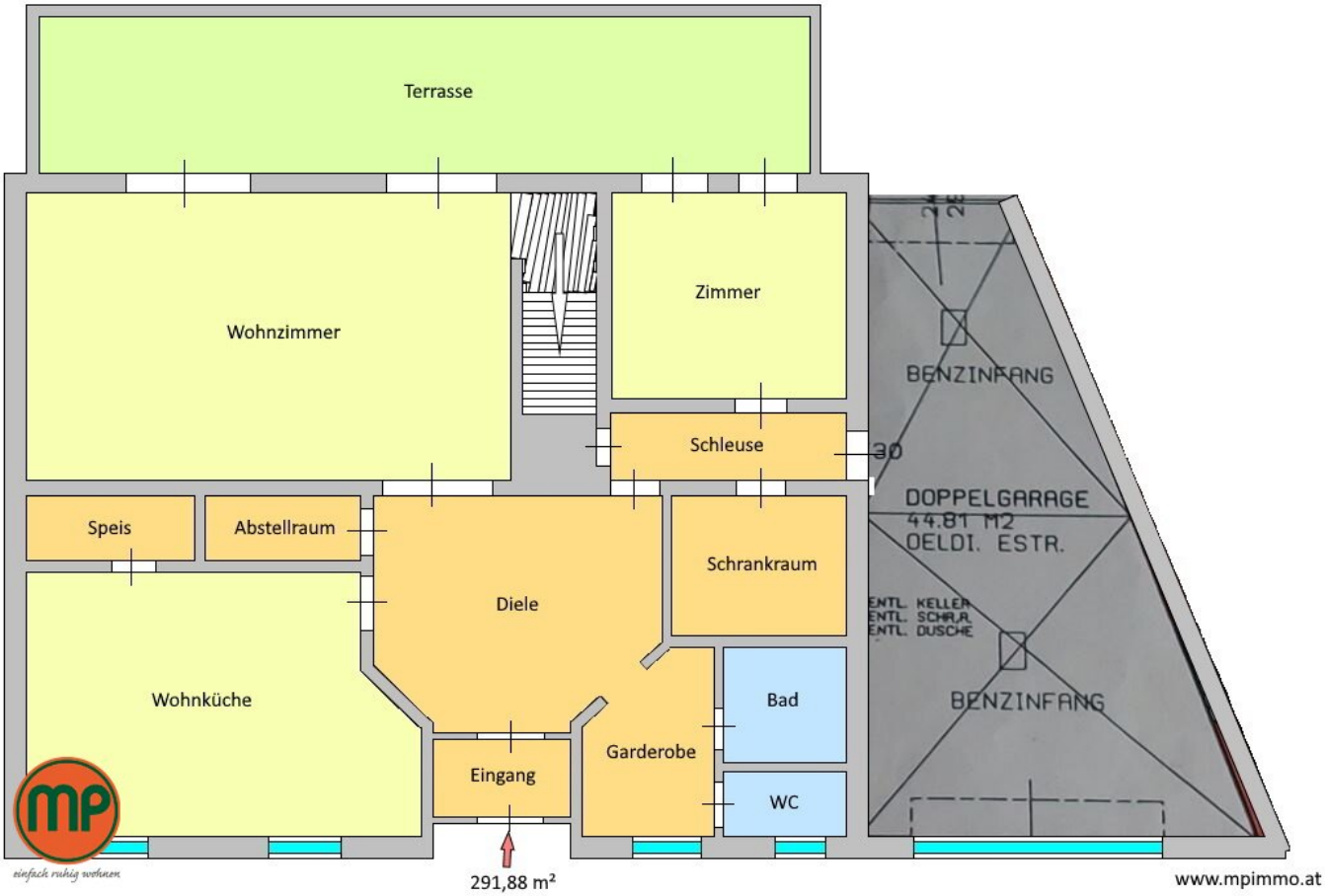


Kellerplan

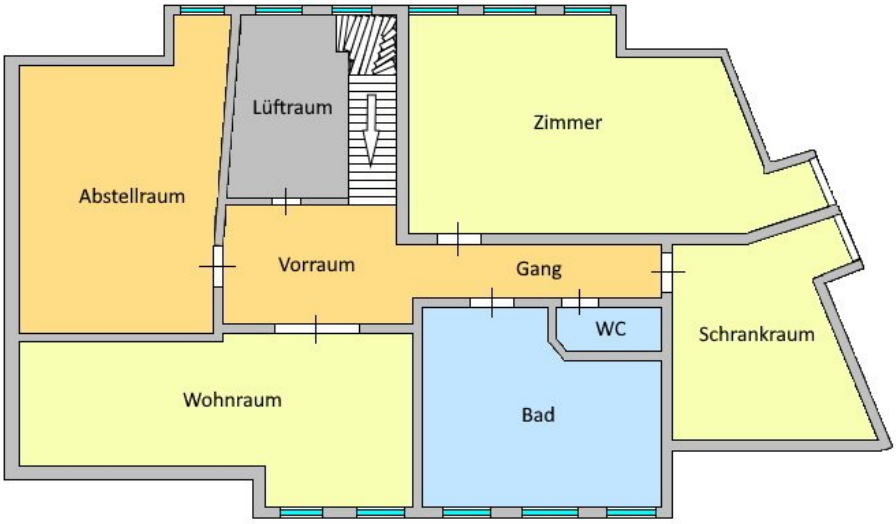
einfach ruhig wohnen

www.mpimmo.at

Erdgeschoss

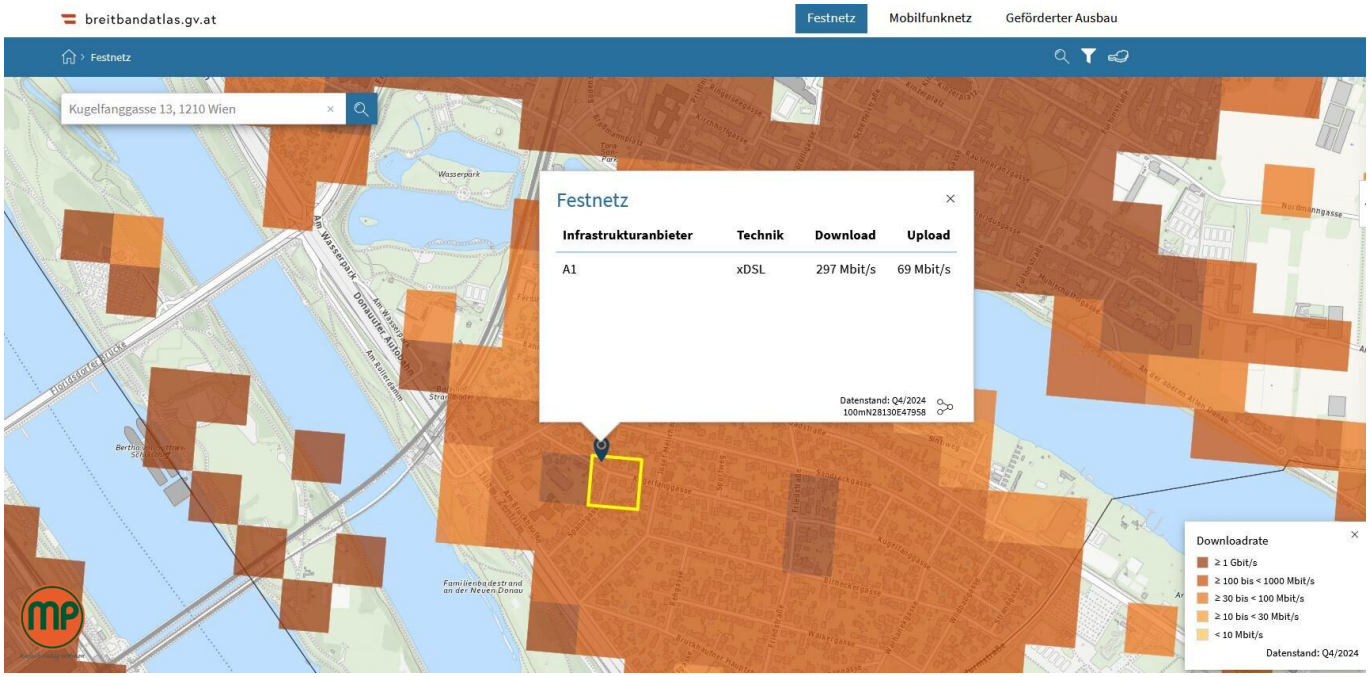


2. Ebene



einfach ruhig wohnen

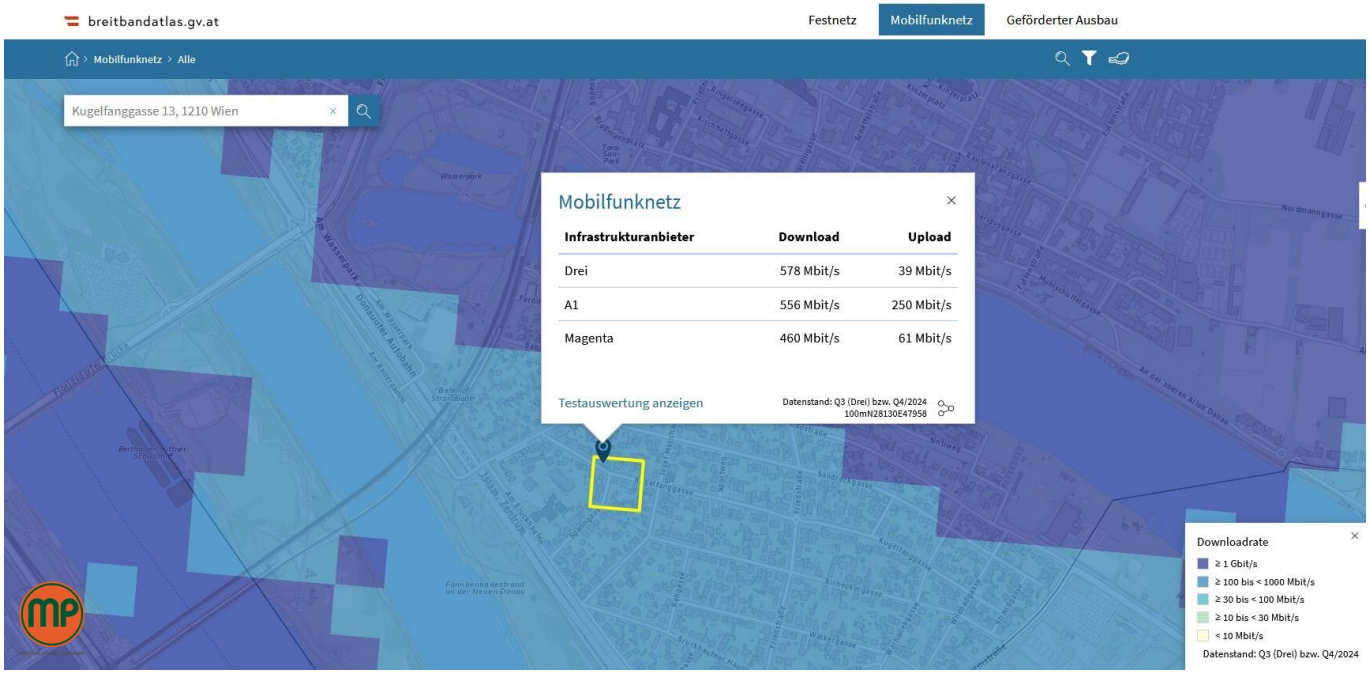
www.mpimmo.at


breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Festnetz
Kugelfanggasse 13, 1210 Wien
Wasserpark
Am Wasserpark
Donauufer Autobahn
Floridsdorfer Brücke
Familienbadestrand an der Neuen Donau
Nordbahngasse
Festnetz
Infrastrukturanbieter
Technik
Download
Upload
A1
xDSL
297 Mbit/s
69 Mbit/s
Datenstand: Q4/2024
100mN28130E47958
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q4/2024

Autobahn
Am Rollerdamm
Neue Donau
Neue Donau
Donauuferbahn
Steg an der Nordbahnbrücke
S1, S2, S3, S7, REX1
Wasserpark
Neue Donau
KLG Obstfreunde
Bahndammweg
Sandrockgasse
Josef-Melichar-Gasse (Sandrockgasse)
Kugelfanggasse
Josef-Melichar-Gasse (Kugelfanggasse)
Sportweg
Am Bruckhäuten
Spanggasse
Josef-Melichar-Gasse
Birneckergasse
Rehgasse
20A
20B
175

Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Kugelfanggasse 13
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Kugelfanggasse 13, 1210 Wien
48,24596°N/16,39938°E
Seehöhe: 165 m
keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden
Dragonerhäufel
Angelwiese

Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Kugelfanggasse 13
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Kugelfanggasse 13, 1210 Wien
48,24596°N/16,39938°E
Seehöhe: 165 m
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022
Dragonerhäufel
Angelwiese
Kugelfanggasse
Sandrockgasse


breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Mobilfunknetz > Alle
Kugelfanggasse 13, 1210 Wien
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter Download Upload
Drei 578 Mbit/s 39 Mbit/s
A1 556 Mbit/s 250 Mbit/s
Magenta 460 Mbit/s 61 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28130E47958
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

Objektbeschreibung

LAGE:

Nur wenige Schritte von der Neuen Donau entfernt gelangt dieses einzigartige Einfamilienhaus zum Verkauf.

INFRASTRUKTUR:

Dieses außergewöhnliche Haus befindet sich in einer der wohl begehrtesten Lagen Wiens – **direkt an der Neuen Donau**. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Wasser – ein absolutes **Unikat** in der Stadt. Wer hier wohnt, genießt nicht nur die unmittelbare Nähe zur Donau, sondern auch die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die dieses Naturjuwel bietet: Ob Spazieren, Radfahren, Stand-Up-Paddling, Joggen entlang der Uferwege oder einfach das Sonnenbaden in den großzügigen Grünflächen – hier verbinden sich **Erholung und urbanes Leben auf einzigartige Weise**.

Die Neue Donau ist weit mehr als ein Ort zum Schwimmen – sie ist ein Lebensgefühl. Morgens bei Sonnenaufgang am Wasser sitzen, abends die Ruhe genießen oder am Wochenende mit dem Fahrrad durch die Donauinsel gleiten – all das ist hier Teil des Alltags.

Trotz der idyllischen Umgebung ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz hervorragend. Die **U6-Station "Neue Donau"** liegt nur wenige Schritte entfernt – in wenigen Minuten erreichen Sie damit das Stadtzentrum oder andere Bezirke Wiens. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die nahegelegene Autobahnauffahrt sorgt für eine **schnelle Erreichbarkeit** sowohl ins Wiener Zentrum als auch ins Umland oder Richtung Flughafen.

Die Umgebung bietet zudem alles, was man im Alltag braucht – von Nahversorgern bis zu Cafés und Freizeiteinrichtungen. Die Kombination aus Wasser, Natur, Ruhe und perfekter Infrastruktur macht diese Lage zu einer absoluten **Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt**.

AUSSTATTUNG:

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich in einem **hervorragenden Zustand** und wurde über die Jahre **laufend modernisiert**, wodurch es heutigen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. **605 m²** gelegen, bietet das Haus eine beeindruckende **Wohnnutzfläche von rund 290 m²**, die mit Licht, Raumgefühl und einer durchdachten Aufteilung überzeugt.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **einladender Eingangsbereich**, der ein angenehmes erstes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus sind sämtliche Räume **zentral begehbar**, was eine klare und praktische Struktur schafft.

Die **großzügige Einbauküche** punktet mit moderner Ausstattung, viel Arbeitsfläche sowie einer gemütlichen Sitzecke – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Das angrenzende **Wohnzimmer beeindruckt** mit seiner Weitläufigkeit, der angenehmen Raumhöhe und edlen **Stuckverzierungen an der Decke**, die dem Raum besonderen Charme verleihen.

Ein echtes **Highlight** ist die stilvolle **Terrasse mit angrenzendem Wintergarten**, von der aus Sie in den außergewöhnlich schönen, **liebevoll angelegten Garten** gelangen. Diese grüne Oase ist eine **Seltenheit mitten in der Stadt** – mit gepflegtem Rasen, üppigem Pflanzenbestand und viel Platz zum Entspannen, Genießen oder Garteln. Ein Rückzugsort mit Urlaubsgefühl – direkt vor der eigenen Tür.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere **helle, freundlich gestaltete Zimmer** sowie ein modernes **Badezimmer mit luxuriöser Eckbadewanne und Dusche**, das zum Wohlfühlen und Entspannen einlädt.

Ein weiteres Plus: Das Haus verfügt über eine **eigene Garage**, die komfortables Parken garantiert. Im **Kellergeschoss** befinden sich mehrere praktische Nebenräume sowie die moderne **Luftwärmepumpe**, die das gesamte Haus effizient und nachhaltig beheizt – eine zukunftsorientierte Lösung mit niedrigem Energieverbrauch.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie **mit einem bestehenden Wohnrecht** verkauft wird.

Diese Liegenschaft vereint klassischen Charme mit modernen Elementen, ein durchdachtes Raumkonzept mit stilvollen Details – und einen Garten, der in dieser Lage eine **absolute Rarität** darstellt. Ein Zuhause, das auf ganzer Linie begeistert.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.