

Charmantes Einfamilienhaus am Stadtrand der Donaustadt - 6 Zimmer, ideal für Familien



Hausansicht - Eingang

Objektnummer: 7530/5155

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	173,30 m ²
Lagerfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	41,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	679.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.918,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

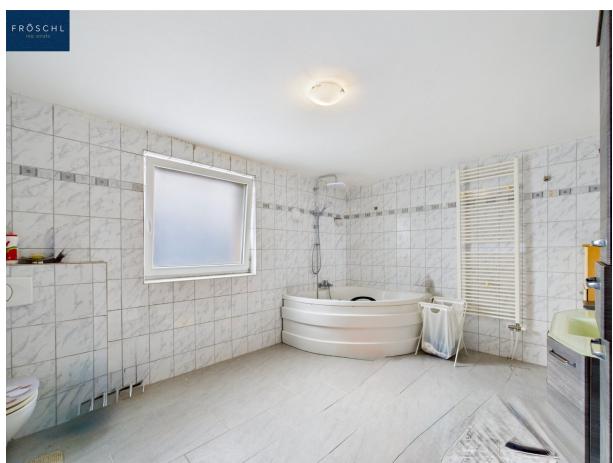
Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl







FRÖSCHL
real estate

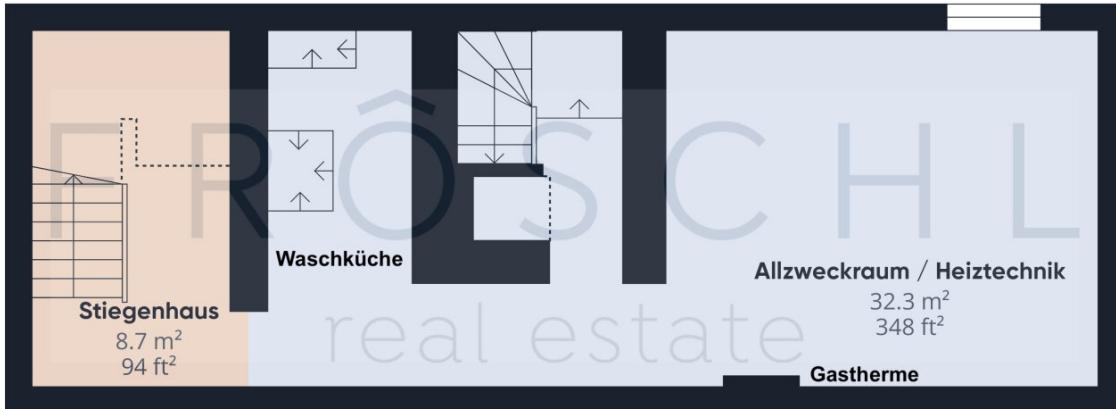












Ungefährre Gesamtfläche⁽¹⁾

41 m²
442 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

4.9 m²
53 ft²

Etage -1

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage -1



Etage 0

Ungefährre Gesamtfläche⁽¹⁾

214.3 m²
2307 ft²

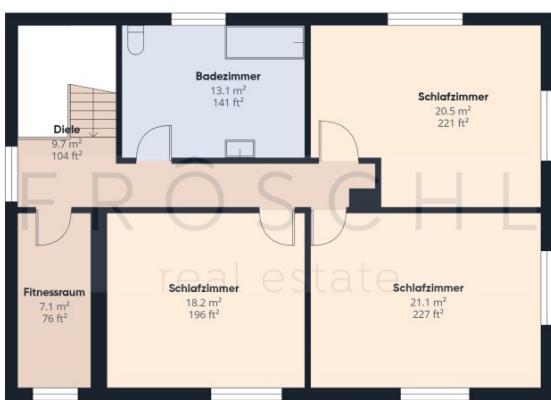
Reduzierte Kopffreiheit
4.9 m²
53 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen basieren sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1

Österreichischer Kataster

HW = 342381.1, RW = 15882.5



Gernotgasse



© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-04-26

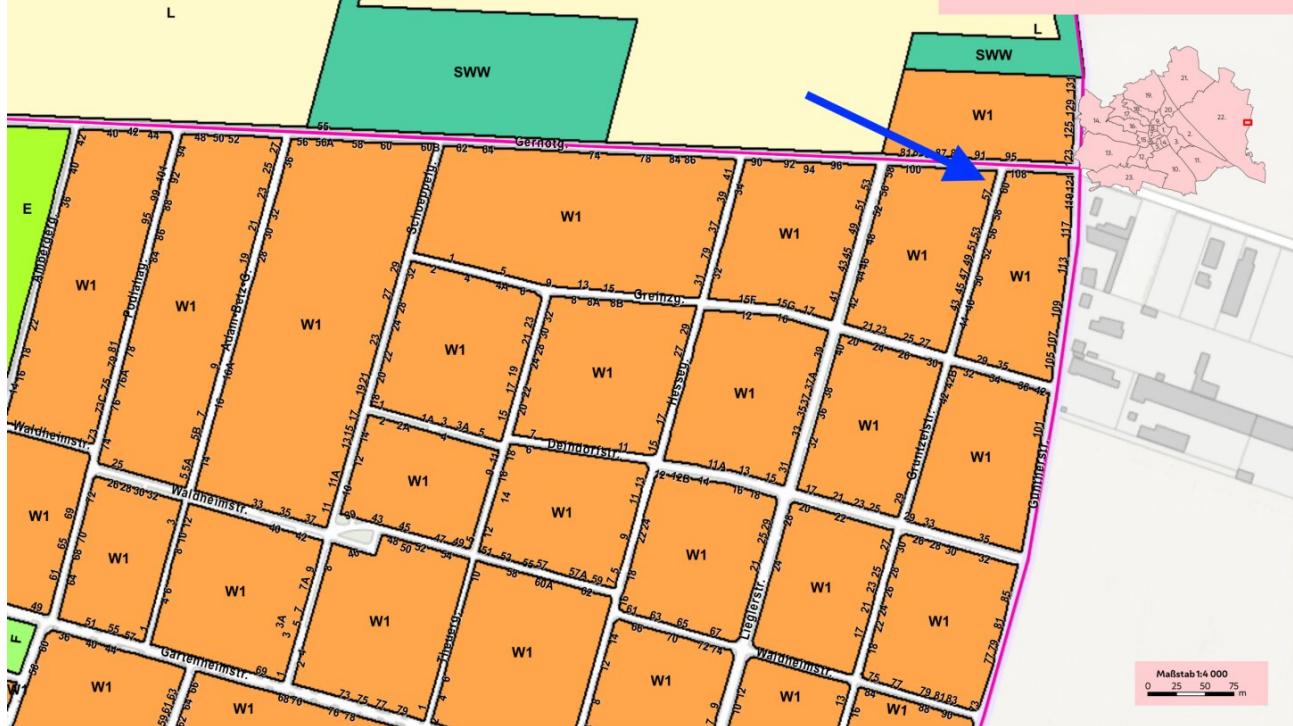




Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 28.04.2025 12:32 wie

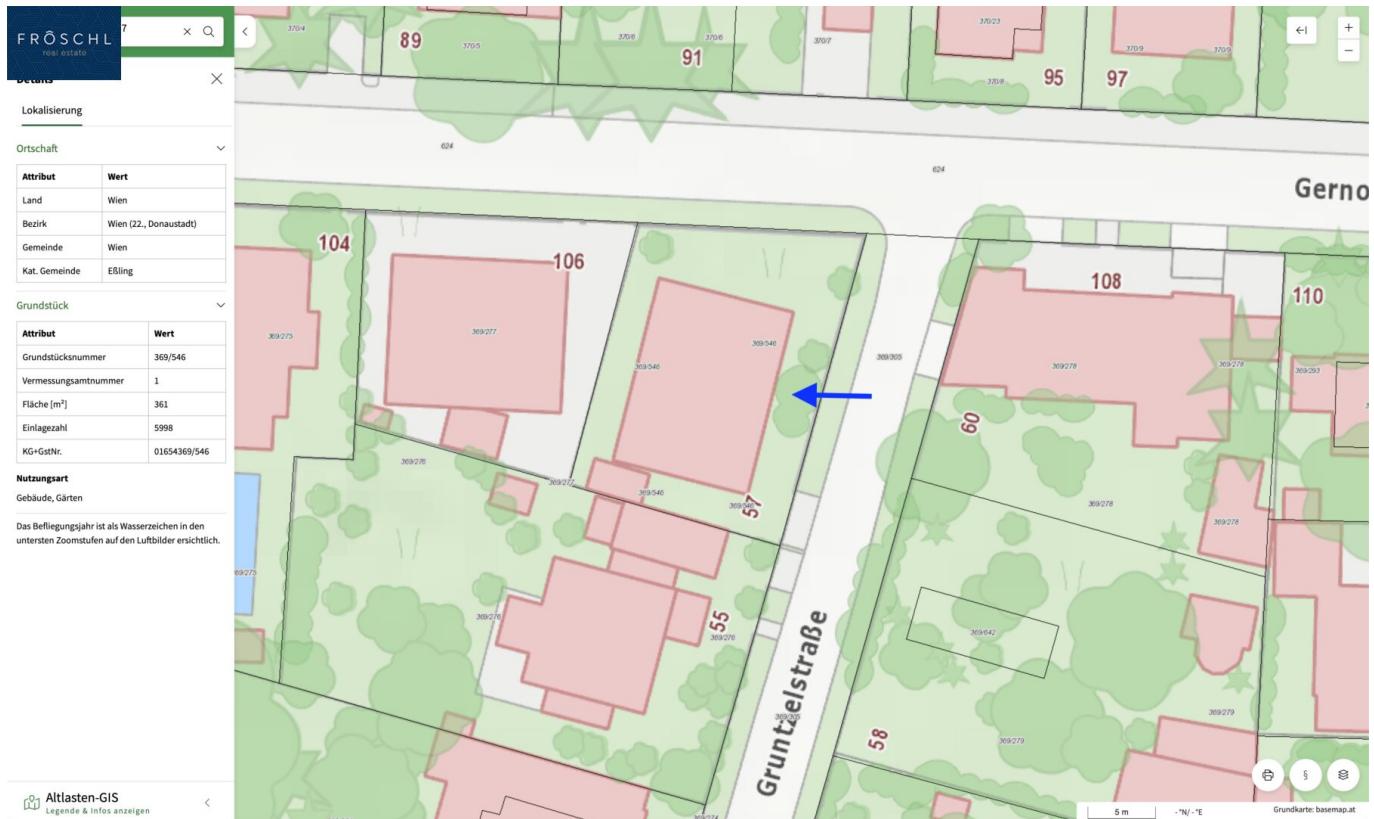
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

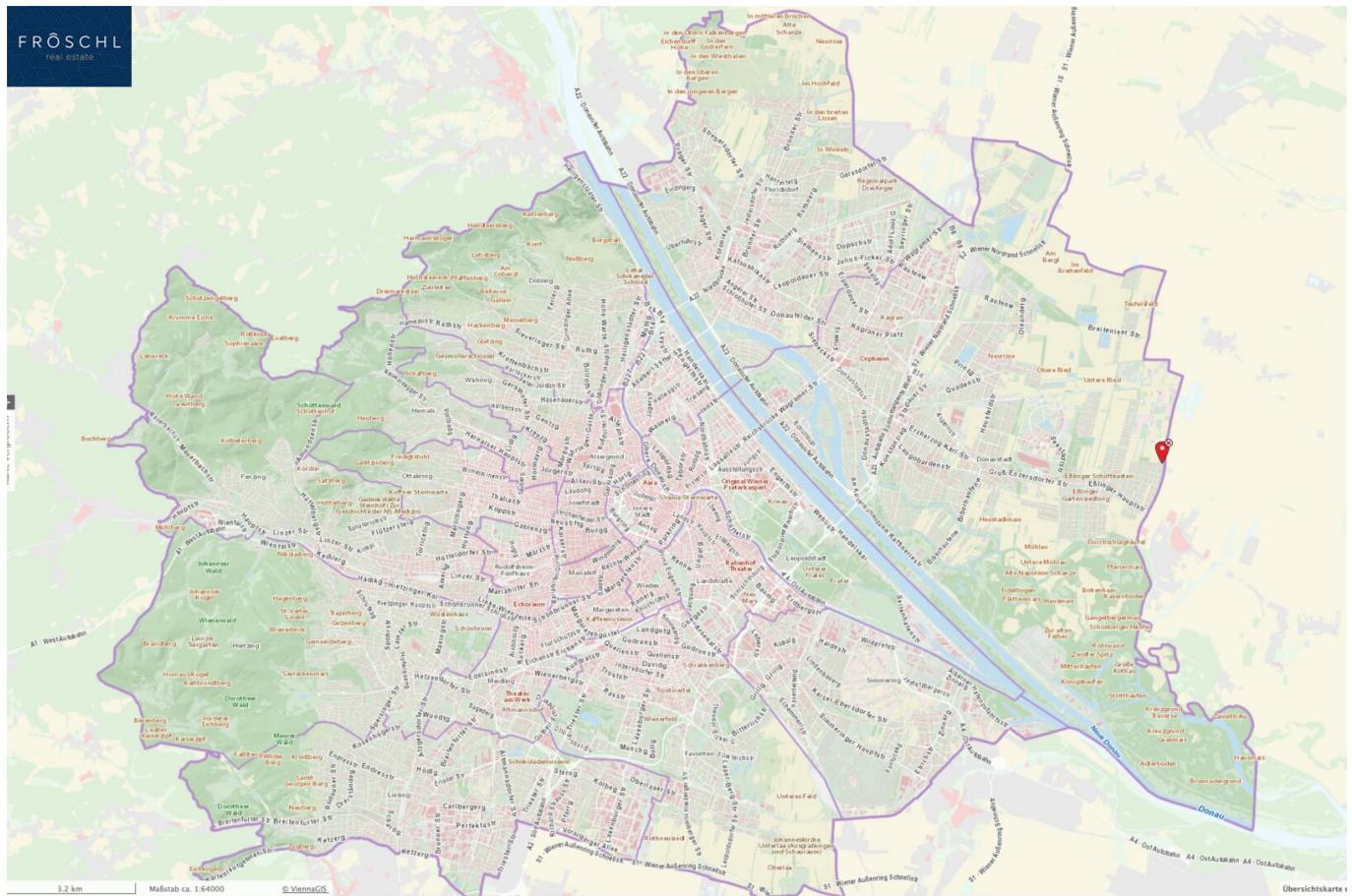
**Flächenwidmungs- und
Bebauungsplan**

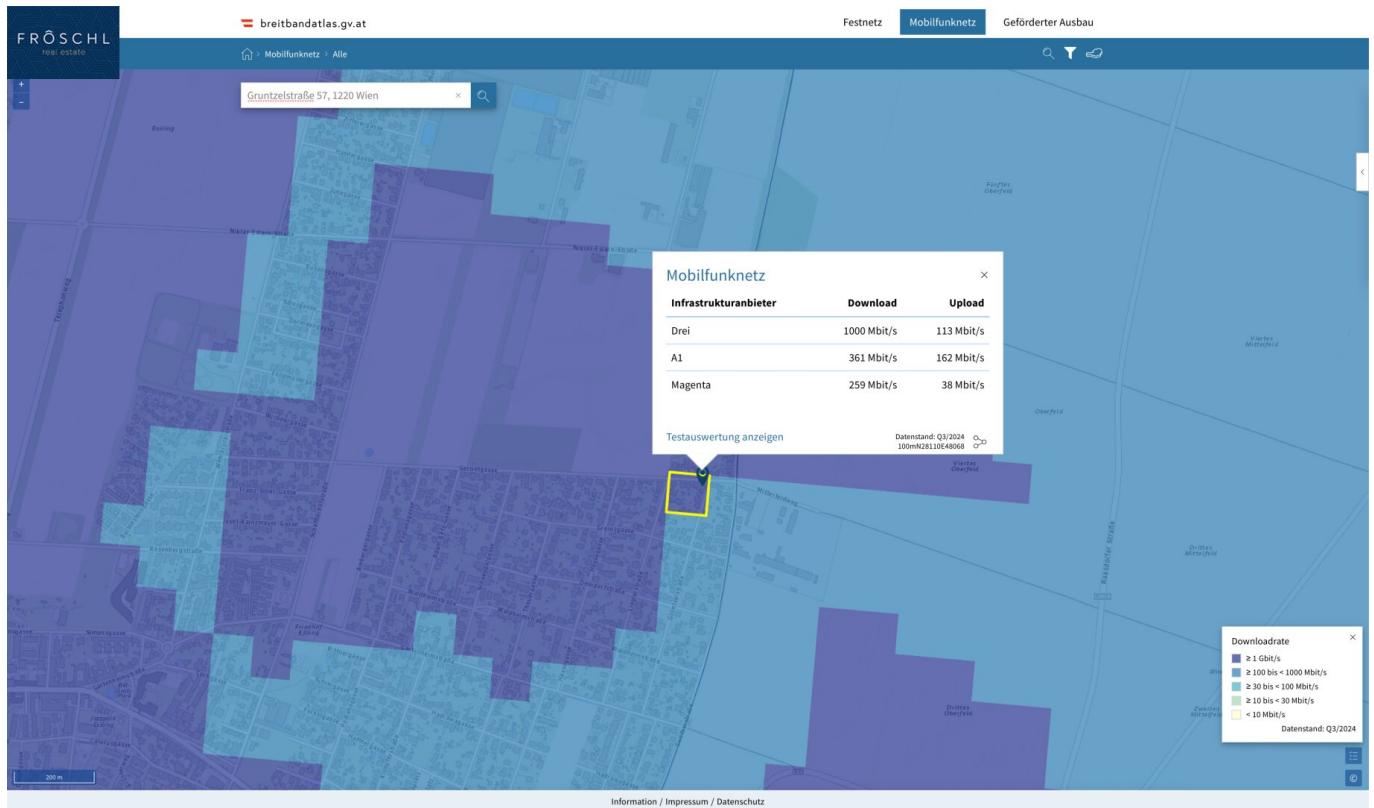


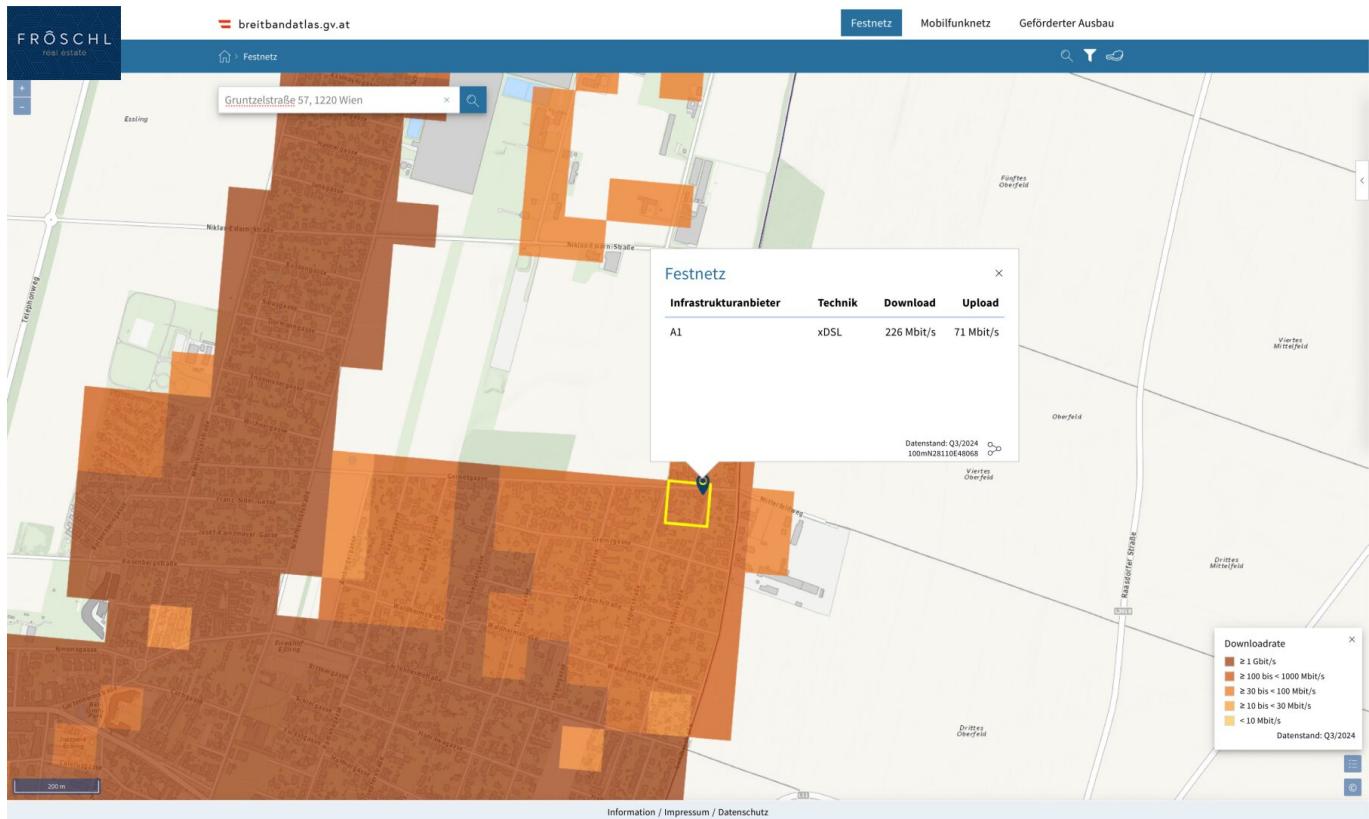
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 28.04.2025 12:48

wien.gv.at/flaechenwidmung/public









Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf ca. 144 m² Wohnfläche und 6 Zimmern ein ideales Zuhause für Familien, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend der Donaustadt, nahe der Gernotgasse, und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen gepflegten Gartenbereich.

Die Immobilie wurde 1995 errichtet, das Obergeschoss im Jahr 2012 neu ausgebaut und zuletzt 2018 teilrenoviert. Zwei Badezimmer, eine offene Wohnküche, ein Keller mit Lagerfläche sowie ein eigener Stellplatz runden das Angebot ab.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss: Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich und einem großzügigen Flur, der eine optimale Raumverteilung ermöglicht. Hier befinden sich ein Badezimmer mit WC, ein vielseitig nutzbares Gästezimmer (ideal als Home-Office) sowie das Herzstück des Hauses - die große Wohnküche mit offenem Wohnbereich, die zum geselligen Beisammensein einlädt.

Obergeschoss: Die obere Etage bietet drei große Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Ein kleineres Zimmer, das derzeit als Fitnessraum genutzt wird, kann flexibel als Ankleide, Büro oder Hobbyraum verwendet werden. Ein weiteres Badezimmer mit WC vervollständigt die Ausstattung des Obergeschosses.

Untergeschoss: Das Untergeschoss mit ca. 41 m² Nutzfläche verfügt über einen großen Allzweckraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, in dem sich die Gastherme sowie der Waschküchen-Bereich befinden. Dieser praktische Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und alle notwendigen Hauswirtschaftsräume.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- **Bauweise:** Massivbau mit Satteldach
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Fenster:** Doppel- bzw. Mehrfachverglasung

- **Bodenbeläge:** Fliesen und Laminat
- **Sanitäreinrichtungen:** 2 Bäder mit Fenster, Badewanne, Dusche, Gäste-WC
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit offenem Wohnbereich
- **Anschlüsse:** Öffentlicher Wasser- und Kanalanschluss
- **Multimedia:** Kabel- und Satelliten-TV, Internetanschluss vorhanden
- **Zusätzliche Ausstattung:** Wasch-/Trockenraum, Abstellräume, Gartennutzung

Ob als Familienwohnsitz, Home-Office-Oase oder Anlageobjekt – dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der aufstrebendsten Wohnlagen Wiens.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer:in dieser attraktiven Liegenschaft in der Donaustadt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument, aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie

innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap