

## **Eck-Reihen-Haus im Groß-Garten-Format!**



Hausansicht mit Garten

**Objektnummer: 1137**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg









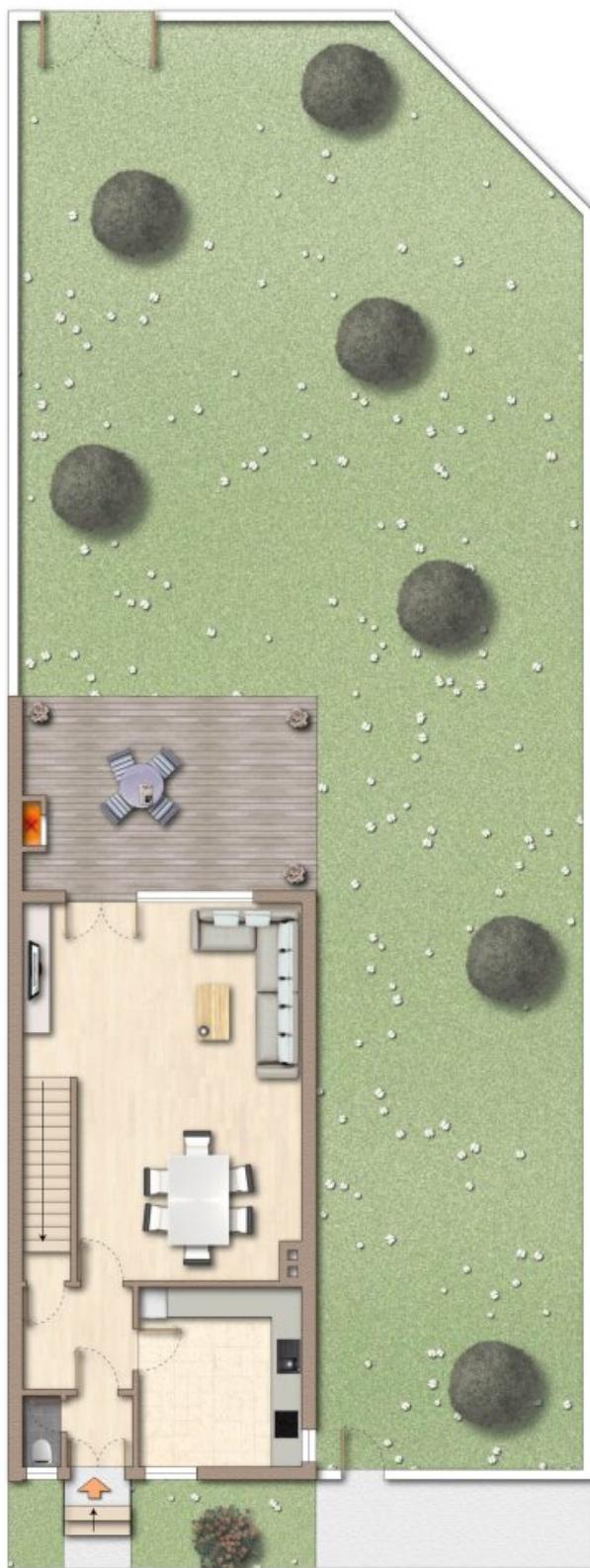


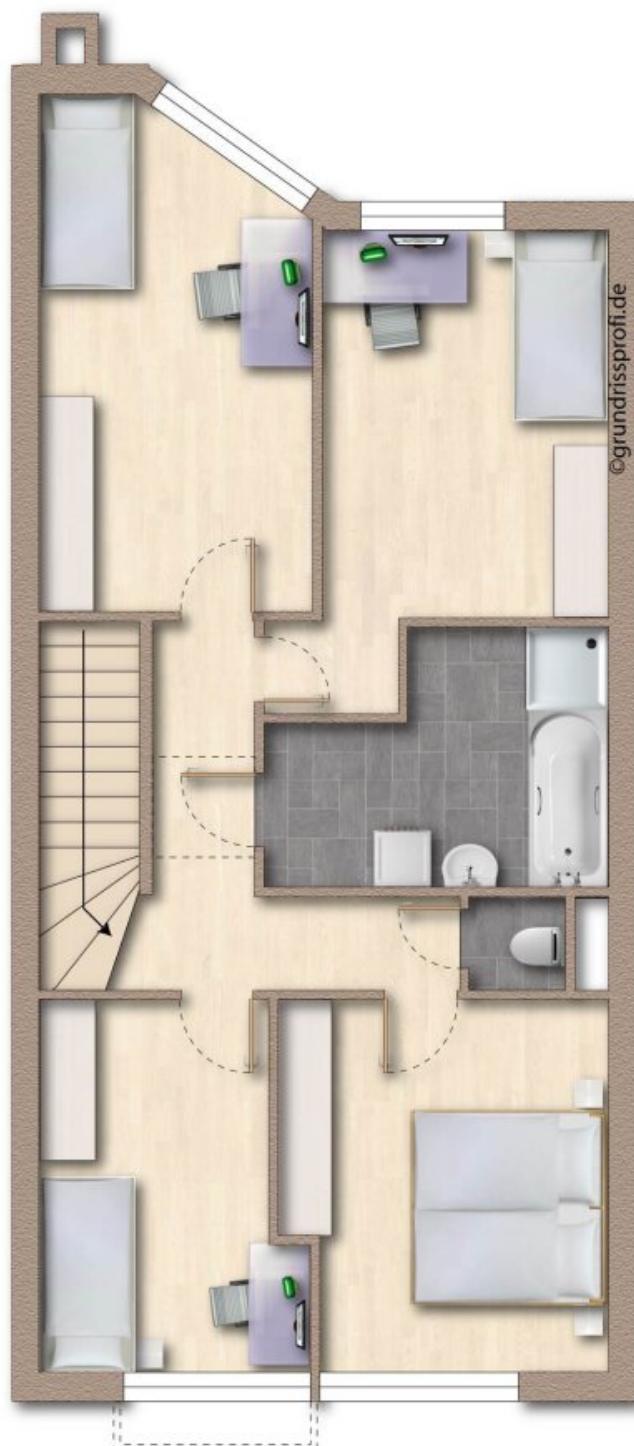






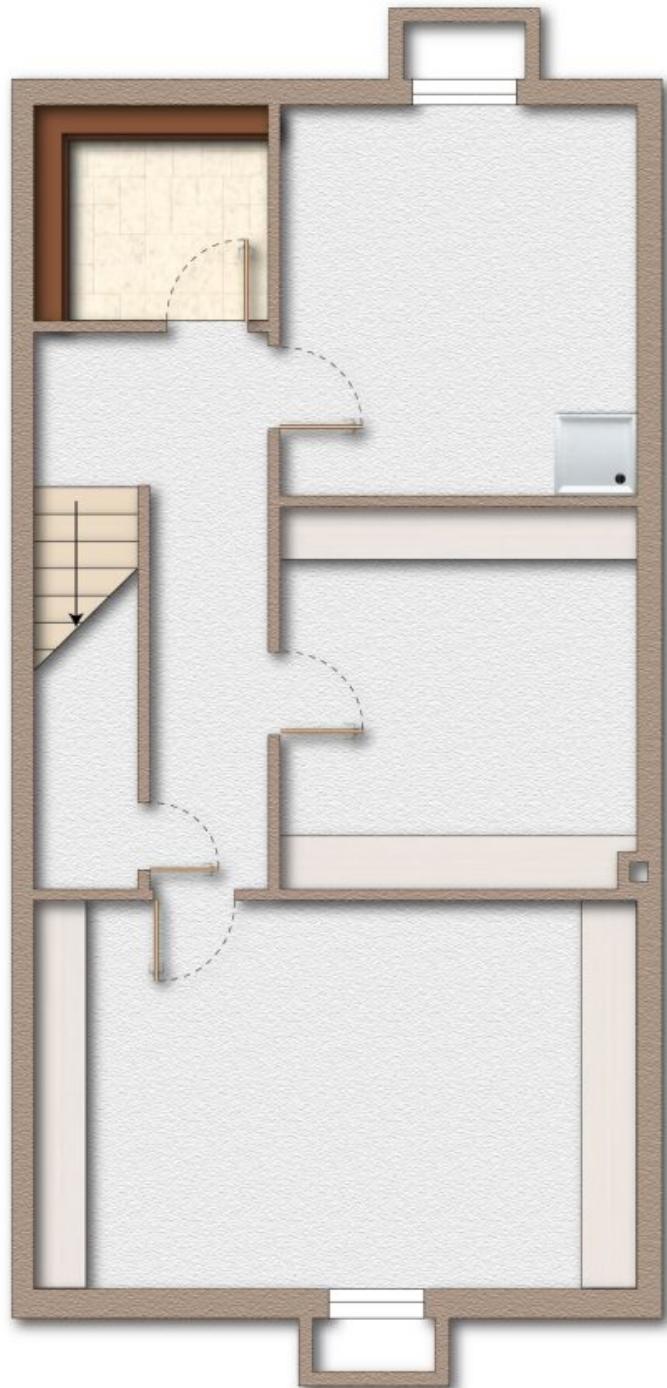






 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

# Objektbeschreibung

**Die Lage:** Siebenhirten, im 23. Bezirk, zeigt Wiens ruhige Seite mit leichtem Vorstadtflair. Ein Ort, in dem Einfamilienhäuser und kleine Reihenhäuser mit Gärten Platz zum Aufatmen bieten, Straßen ruhig und grün sind – und doch ist die Stadt nie weit.

Die Infrastruktur stimmt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, ebenso die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Ideal für Familien, die Ruhe, Grün und praktische Nähe zur Stadt schätzen.

In einer **kleinen, charmanter Reihenhausanlage** biegt man von der Straße in einen kleinen Weg ein, der zu den Häusern führt. Und schon steht man davor: Ein gepflegtes **Eckreihenhaus** – mit sauberer, ordentlicher Fassade und **dem mit Abstand größten Garten der Anlage**, der viel Platz, Privatsphäre und Charme bietet.

## Willkommen daheim

Kaum eingetreten, führt ein kleiner Windfang nach rechts in die **Küche** – und plötzlich ist man mitten im Leben.

Zartgraue Fronten, eine schwarze Granitarbeitsplatte, alles noch fast neu, mit einem Hauch von Eleganz. Hier duftet es nach Abendessen und Alltag, nach „Wie war's in der Schule?“ und „Hilfst du mir beim Schneiden?“. Während die Kinder am Tisch ihre Hausaufgaben machen, klappert das Schneidebrett, und irgendwo läuft das Radio.

Es ist eine Küche, in der gekocht, gelacht und gelebt wird – und wenn man möchte, kann man hier wunderbar gemeinsam die wunderbarsten Dinge zaubern.

Geradeaus öffnet sich der **Wohn- und Essbereich**, großzügig und Blick in den Garten. Hier lässt sich alles gut zonieren: der Esstisch beim Fenster, die Couch weiter hinten, der Fernseher genau richtig platziert. Die Terrassentür führt hinaus auf eine gepflasterte **Terrasse von ca. 24 m<sup>2</sup>**, ideal für Frühstück in der frischen Luft oder entspannte Grillabende.

Dahinter und **seitlich am Haus vorbei erstreckt sich der Garten** – mit rund **258 m<sup>2</sup> Grünfläche, der mit Abstand der größte der Anlage ist**, fast wie bei einem kleinen Einfamilienhaus. So zieht sich das Grün charmant ums Eck, bietet viel Platz, Privatsphäre und einen direkten Weg zurück zum Hauseingang. Ein schöner Altbaubestand, sowie Pflanzen und Sträucher geben dem Garten Charakter und Schutz vor neugierigen Blicken. Ein Gartentor führt direkt auf die Straße – praktisch, denn man kann mit dem Auto gleich alles direkt ins Haus liefern.

## **Obenauf**

Über die Treppe ins Obergeschoss gelangt man in eine **helle Etage mit vier individuell geschnittenen Zimmern** – jedes mit eigenem Charakter, zwei Richtung Garten, zwei Richtung Straße. Hier lassen sich Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsorte nach Belieben gestalten. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen von fast allen Räumen den Blick ins Grün, während die Lichtkuppel im Stiegenhaus zusätzlich für ein freundliches, sonnendurchflutetes Ambiente sorgt.

Das **Badezimmer** ist äußerst großzügig bemessen, mit Badewanne, Dusche und allem, was man braucht; das WC liegt separat. So bleibt morgens genug Raum für alle, ohne Hektik – ein Ort, der Funktionalität und Wohlfühlen vereint.

## **Raum für alles**

Der **voll unterkellerte Bereich** ist ein wahres Raumwunder, hier wird Ihnen so bald nichts zu eng. Mehrere Abstellräume bieten Platz für Vorräte, Sportgeräte, Hobbys oder alles, was sonst im Alltag keinen festen Platz findet. Der große Kellerraum lässt sich flexibel nutzen – als Heimkino, Fitnessbereich oder Werkstatt. Und für entspannte Momente ist sogar eine **Sauna** eingebaut: hier kann man den Alltag hinter sich lassen und pure Ruhe genießen. Ein Bereich, der Funktionalität und Erholung gleichermaßen verbindet und das Haus um eine zusätzliche Dimension bereichert.

## **Ein Platz fürs Auto**

Zum Haus gehört ein **Garagenplatz im Eigentum**, direkt vis-à-vis – sicher, praktisch und inklusive.

## **Fazit:**

Ein Eckreihenhaus mit dem Charme eines Einfamilienhauses – großzügig, hell, mit richtig viel Garten und einer warmen, einladenden Atmosphäre. Hier lässt sich das Leben genießen, mitten in der Stadt, mit Vorstadtflair, Natur vor der Tür und **dem größten Garten der Anlage**, der Platz für alles bietet, was das Familienleben lebendig macht.

Die Liegenschaft wird mit unserem Digitalen AngebotsVErfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

**Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)**

**Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

**Richtpreis: € 699.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)