

## **Doppelhaushälfte auf Superädifikat an der Alten Donau**



**Objektnummer: 1790/80**

**Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 142,18 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 195,23 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                       |
| <b>Garten:</b>           | 85,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Keller:</b>           | 53,44 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 690.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Angela Uljanova**

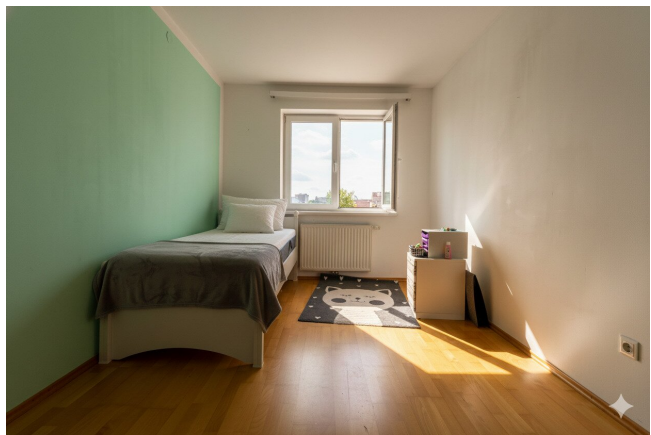
ImmoEngel GmbH  
Ilse-Buck-Straße 28 / 18  
1220 Wien

T +43 69919203313

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









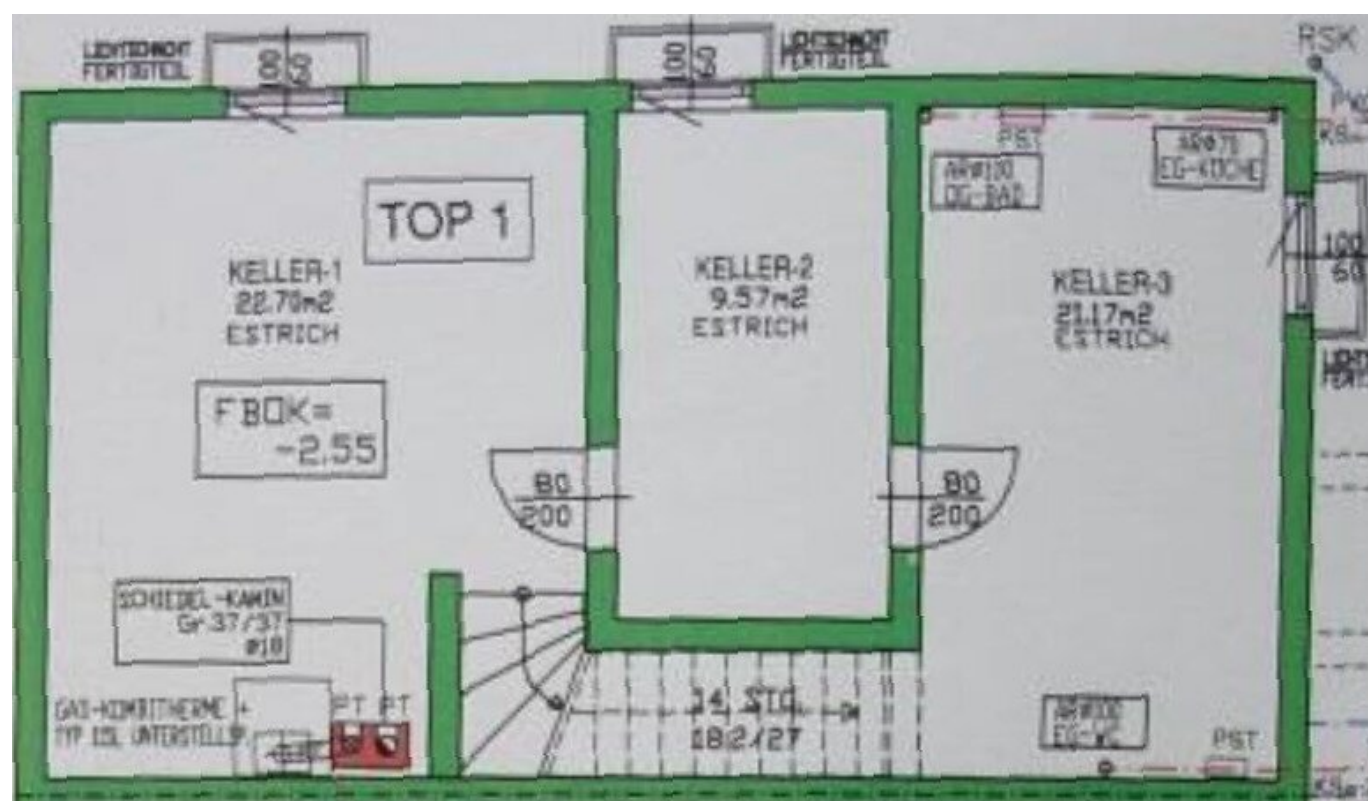


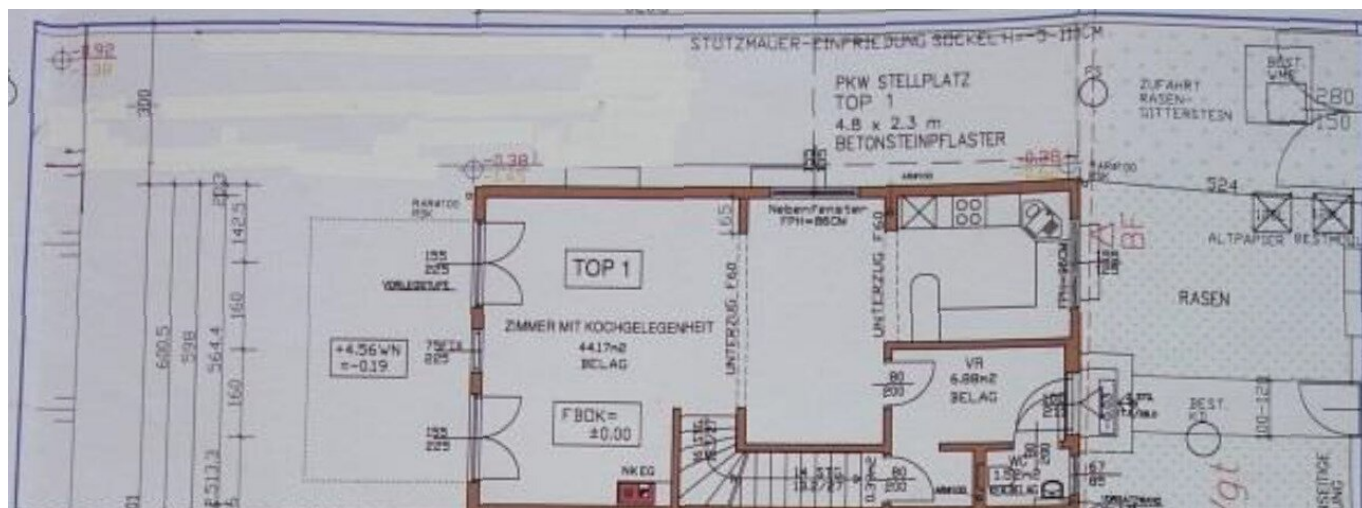
---

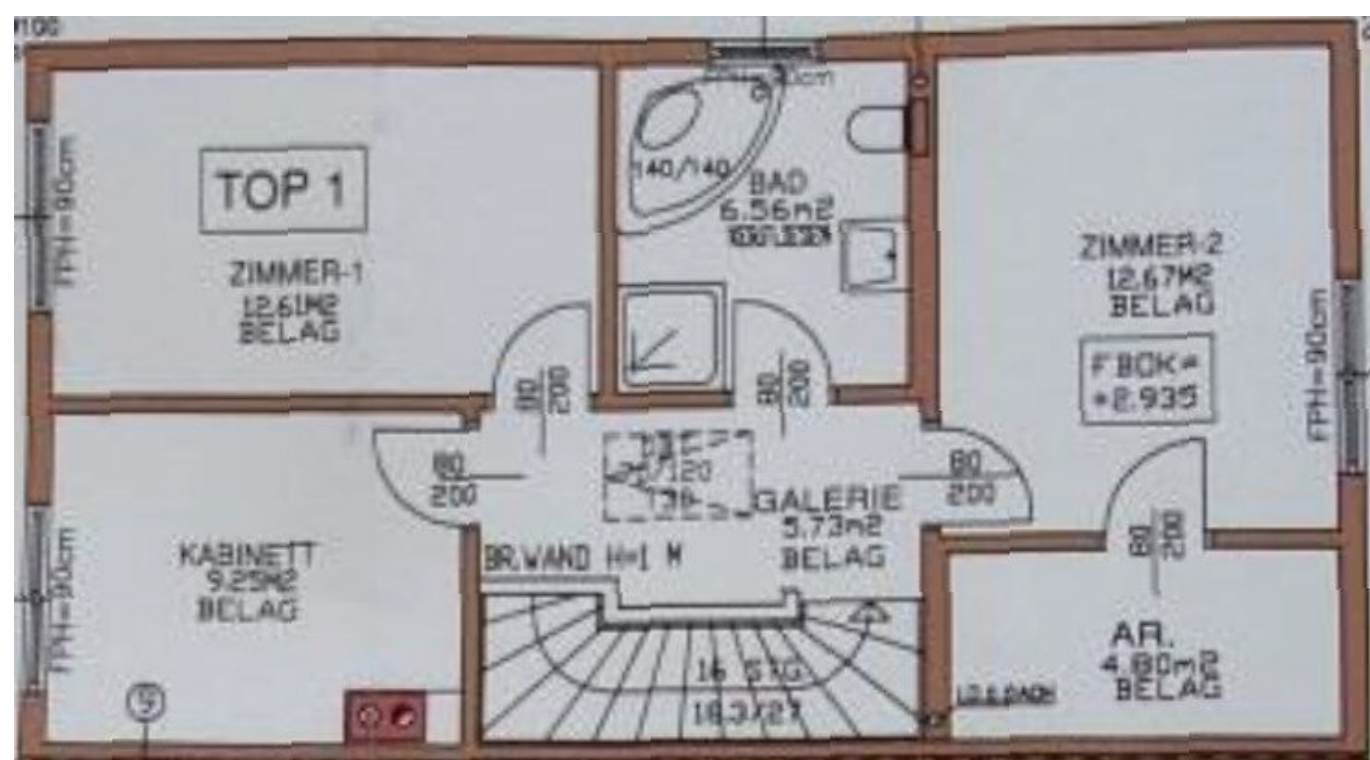
ImmoEngel GmbH  
22, Ilse-Buck-Str. 28/18  
FN 630579 y  
[www.immoengel.eu](http://www.immoengel.eu)  
[office@immoengel.eu](mailto:office@immoengel.eu)

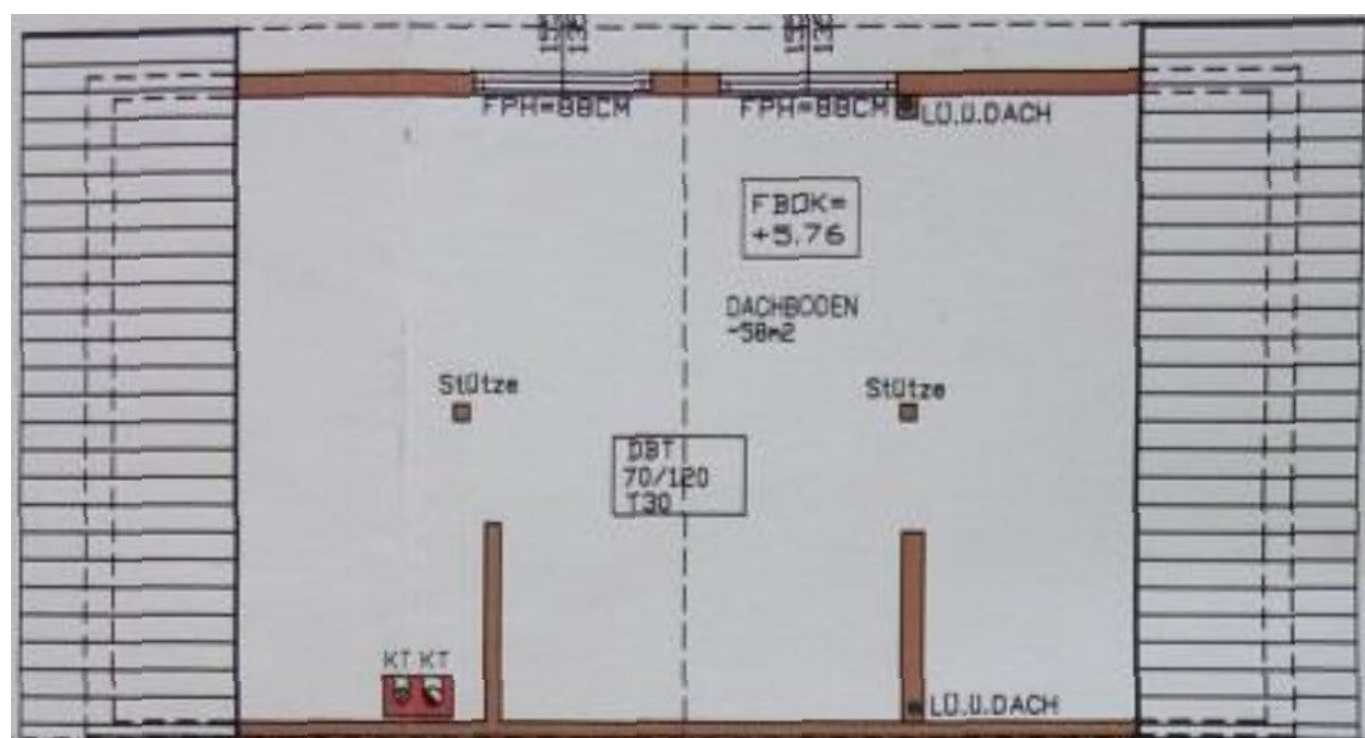


Angela (Geschäftsführerin):  
+43 699 19203313 | [angela@immoengel.eu](mailto:angela@immoengel.eu)  
Daniel (Geschäftsführer):  
+43 676 5767176 | [daniel@immoengel.eu](mailto:daniel@immoengel.eu)









## Objektbeschreibung

Diese einladende und helle Doppelhaushälfte überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Nutzfläche von rund 195 m<sup>2</sup> inklusive Keller. Das Gebäude steht auf einem ca. 220 m<sup>2</sup> großen Pachtgrundstück.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiger Wohnbereich mit einer praktischen Einbauküche, ein Gäste-WC sowie der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier können Sie bei schönem Wetter die Sonne in vollen Zügen genießen.

Das Obergeschoss beherbergt drei weitere Zimmer und ein komfortables Badezimmer mit Badewanne. Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Dachboden: Mit einem eigenen Badezimmer und WC bietet er das Potenzial für eine separate Wohneinheit, ideal für Gäste, Teenager oder eine Homeoffice-Lösung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Vorgarten mit Stellplätzen für zwei Fahrzeuge und einem separaten Geräteschuppen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns, so lange dieses seltene Angebot noch am Markt ist.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap