

Bungalow - 4-Zimmer mit Pool und Sauna sowie privater Garten



Objektnummer: 1609/46578

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	124,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	144,94 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	241,50 €
USt.:	24,15 €

Ihr Ansprechpartner



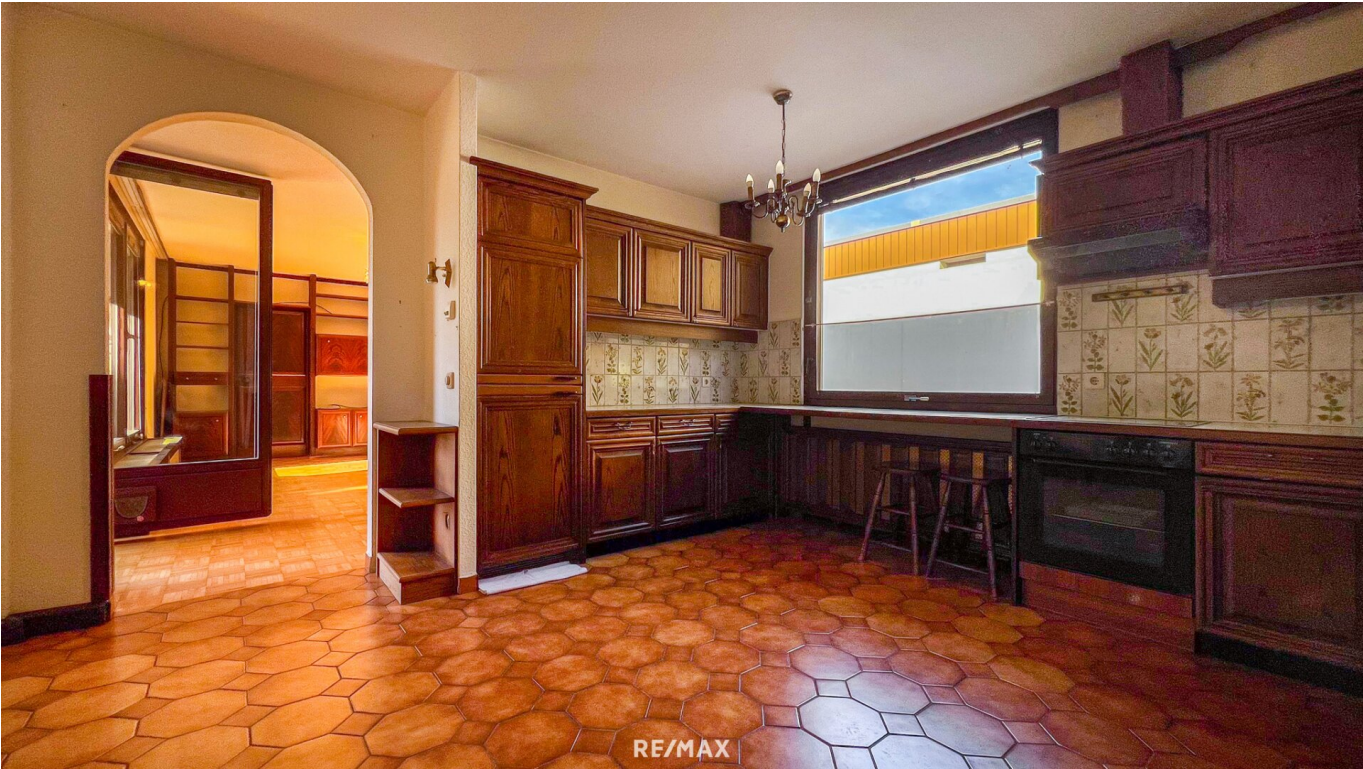
Larissa Abramov

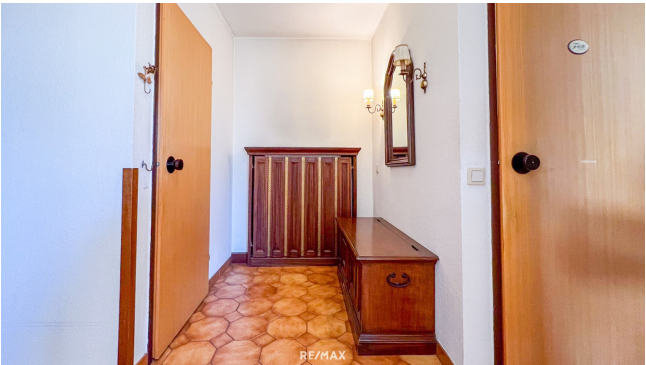
Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

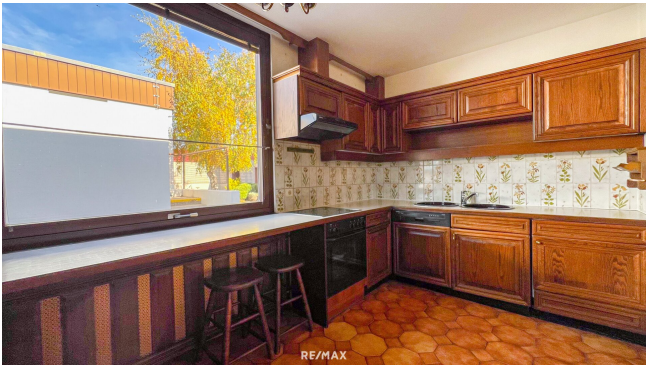
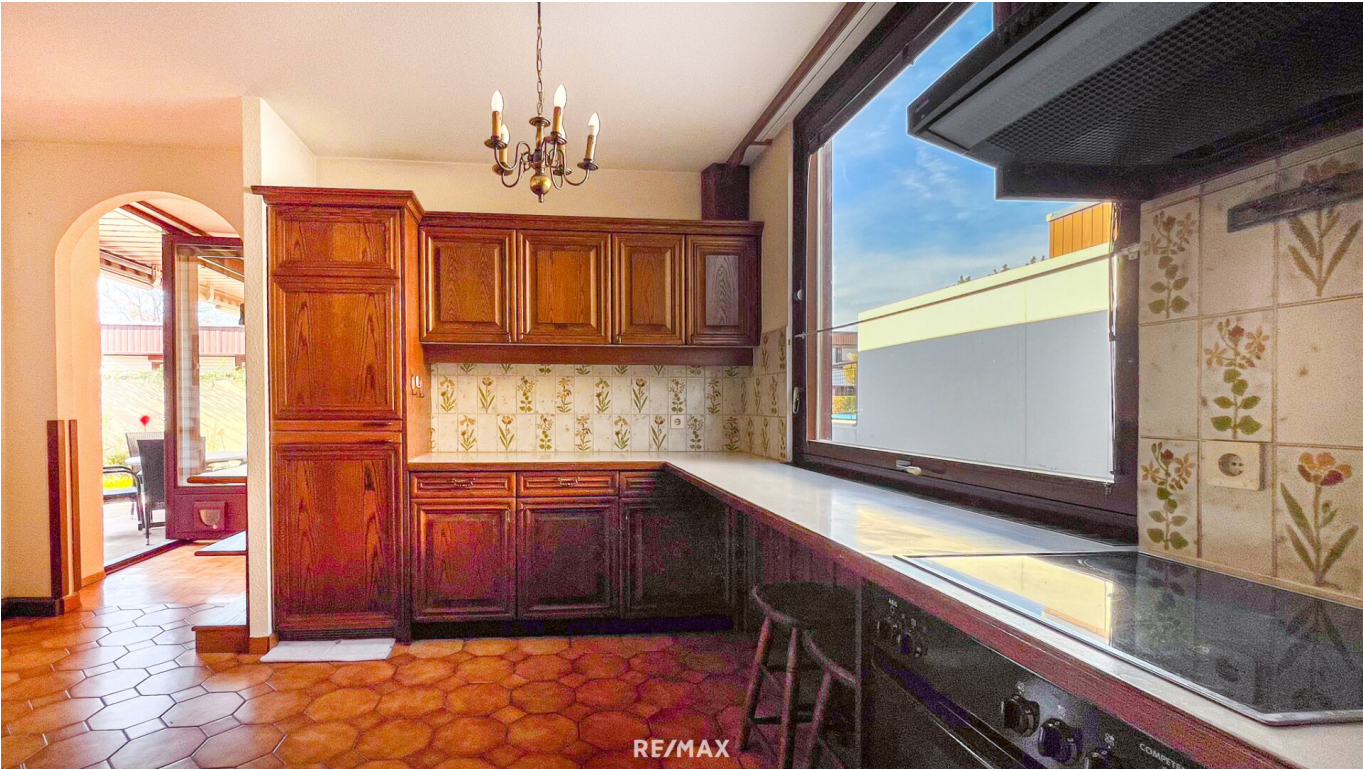
H +43 699 126 754 64

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



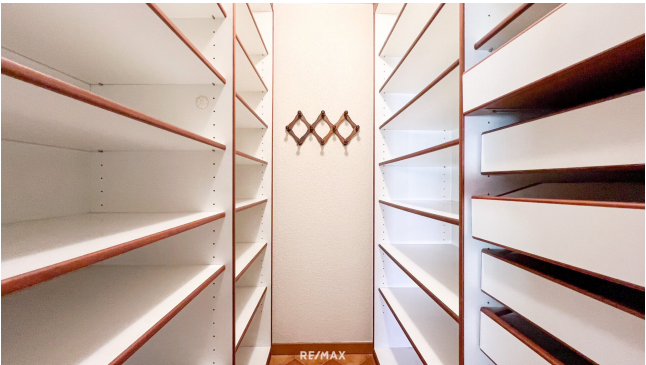






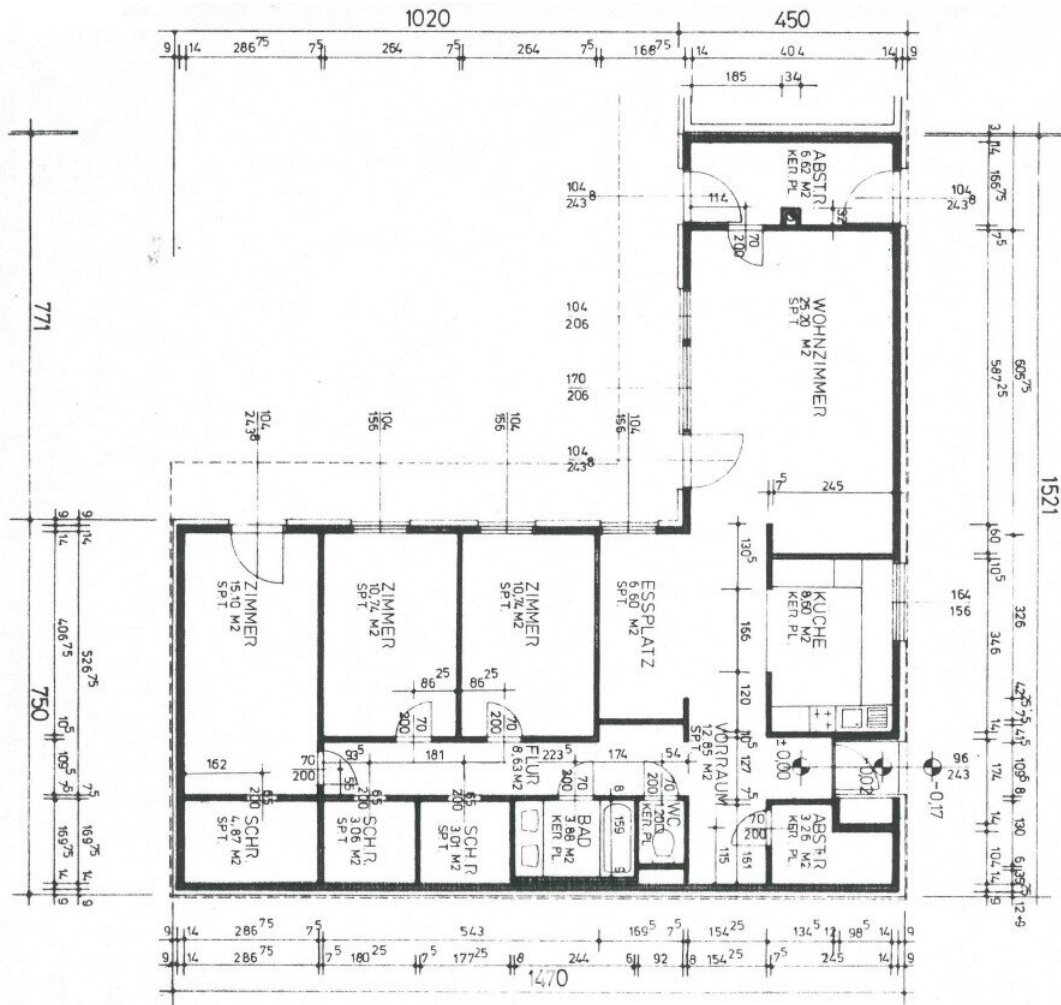


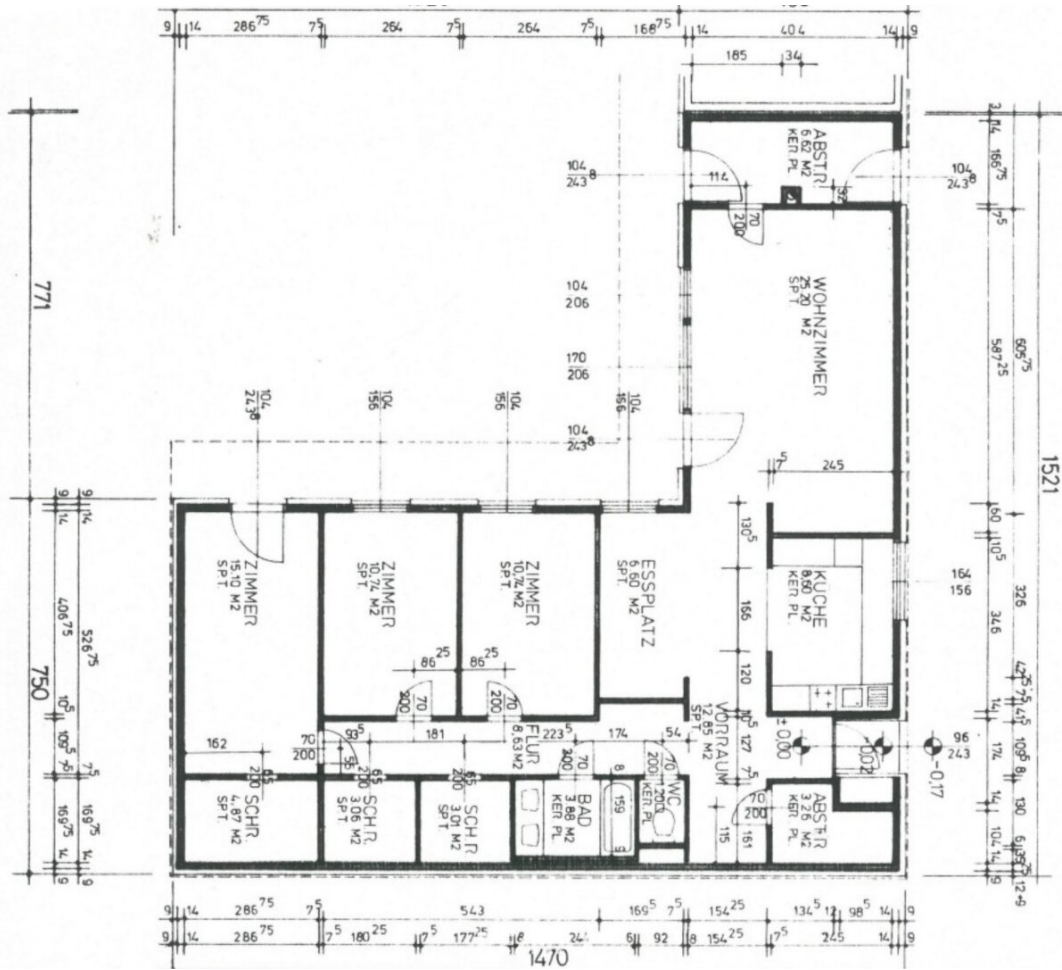












Objektbeschreibung

Stilvoller Bungalow-Reihenhaus mit Garten, Gemeinschaftspool und Sauna

Dieses charmante Reihenhaus in Bungalowbauweise überzeugt durch seine perfekte Raumaufteilung auf einer Ebene. Derzeit verfügt das Haus über zwei Schlafzimmer – eine Erweiterung auf drei Schlafzimmer ist problemlos möglich.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und Essplatz erstreckt sich über ca. 125 m² Wohnfläche. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangt man auf die angrenzende Terrasse und in den ca. 145 m² großen, uneinsehbaren Süd-Westgarten, der Privatsphäre und Erholung bietet. Ein Gartentor führt direkt zur Straße mit idealen Parkmöglichkeiten.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage stehen ein gepflegter Gemeinschaftspool sowie eine Sauna zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

großzügiger Vorraum

separate Küche

ca. 40 m² großes Wohn- und Esszimmer

zwei Schlafzimmer (mit Option auf drei)

vier Schrankräume, davon ein Schrankraum als zusätzlicher Eingang zu Haus und Garten

Badezimmer mit Badewanne

separates WC

Technikraum

Die Reihenhausanlage wurde 1979–1980 vom renommierten Architekten Harry Glück entworfen und steht für hochwertiges, durchdachtes Wohnen. Das Haus befindet sich größtenteils im Originalzustand und bietet somit Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Zu den Vorteilen zählen:

Gemeinschaftspool und Sauna

Fernwärmeheizung,

erneuerter Sicherungskasten,

zentral begehbare Räume,

kürzlich sanierte Poolanlage und reservierbare Sauna,

zahlreiche Parkmöglichkeiten vor der Anlage

Lage & Umgebung

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien 30 und 31 (z. B. Richtung Schottenring / Innenstadt)

Buslinien 32A, 34A, 36A, 36B in der Umgebung

S-Bahn-Station Floridsdorf (ca. 10 Minuten erreichbar) mit Anschluss an U6, Regional- und Schnellbahnen

Schnelle Anbindung an die A22 Donauuferautobahn.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

SCN (Shopping Center Nord) nur wenige Minuten entfernt – zahlreiche Geschäfte, Gastronomie, Fitnessstudio, Kino.

Supermärkte wie Billa, Hofer, Lidl, Spar in der direkten Umgebung.

Ärztzentrum und Apotheken im Umkreis von wenigen Minuten.

Bildung & Betreuung:

Volksschule und Kindergarten in fußläufiger Entfernung.

Mehrere weiterführende Schulen (z. B. BRG Franklinstraße, HTL Donaustadt in erreichbarer Nähe).

Freizeit & Erholung:

Nähe zur Alten Donau – beliebtes Naherholungsgebiet mit Badeplätzen, Bootsverleih, Lauf- und Radwegen.

Donaupark und Wiener Wasserpark in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Zahlreiche Sportmöglichkeiten und Grünflächen in der Umgebung.

Wohncharakter:

Ruhige Seitenstraße mit guter Wohnqualität, dennoch zentral gelegen.

Mischung aus städtischem Komfort und Grünlage – ideal für Familien und Berufstätige.

Hinweis:

Bei einer Vermietung des Objekts gilt der angemessene Mietzins gemäß WBFG 1968 mit begünstigter Rückzahlung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap