

## Platz für die ganze Familie: Reihenhaus mit großem Garten



**Objektnummer: 4381**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,85 €
<b>USt.:</b>	32,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

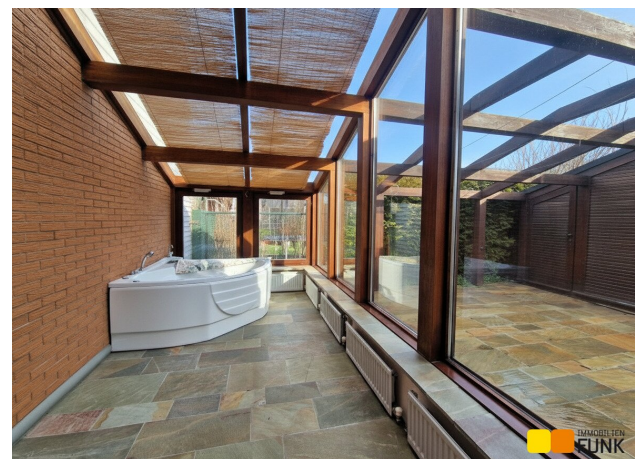
## Ihr Ansprechpartner



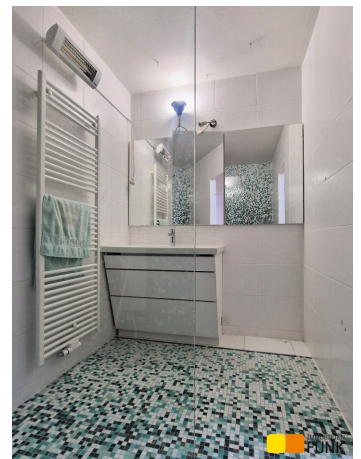
**Prok. Walter Mitterstöger**

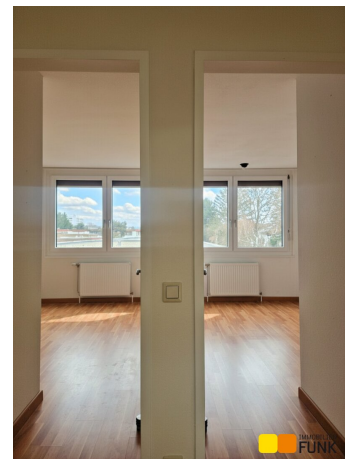
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG











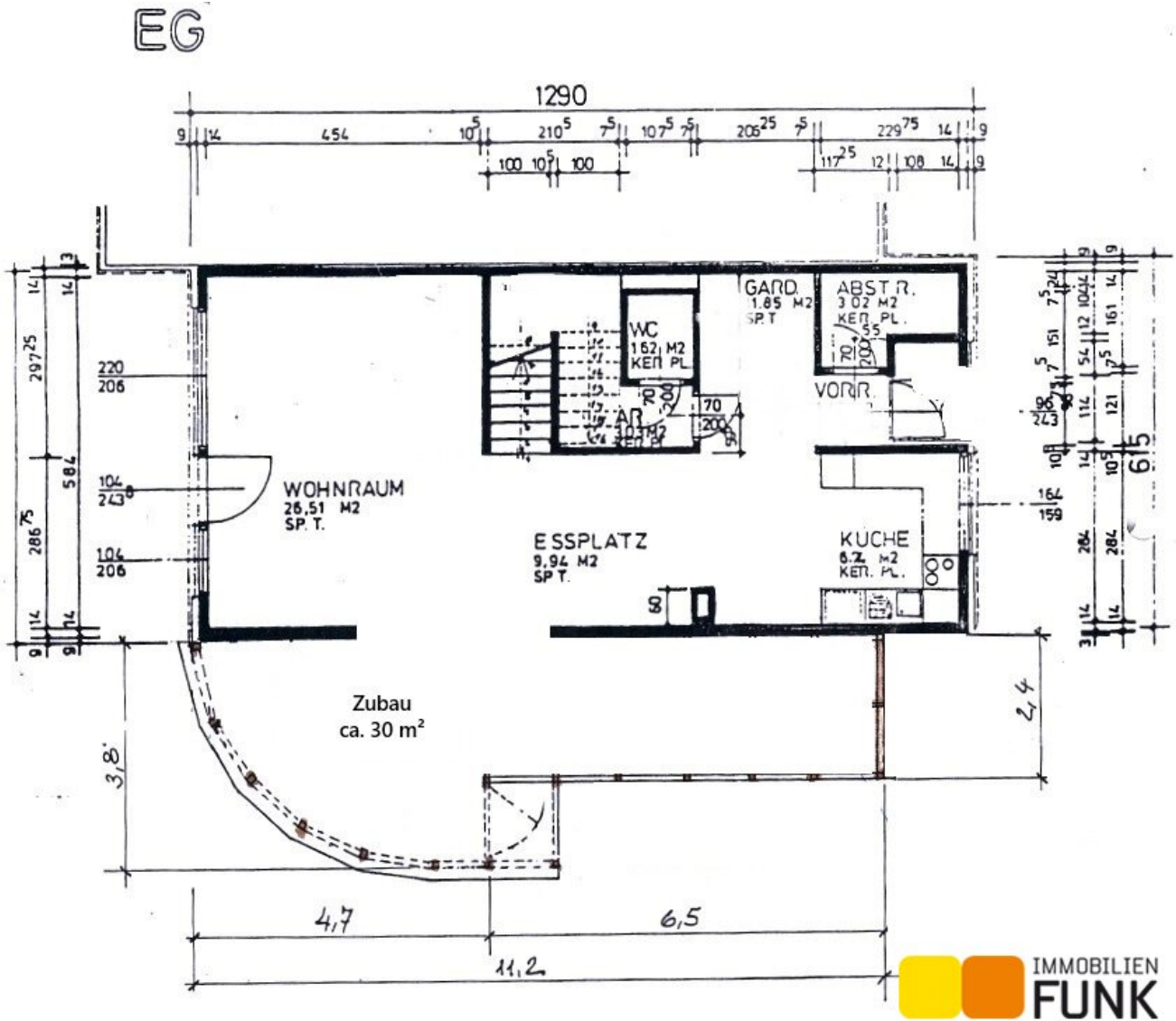




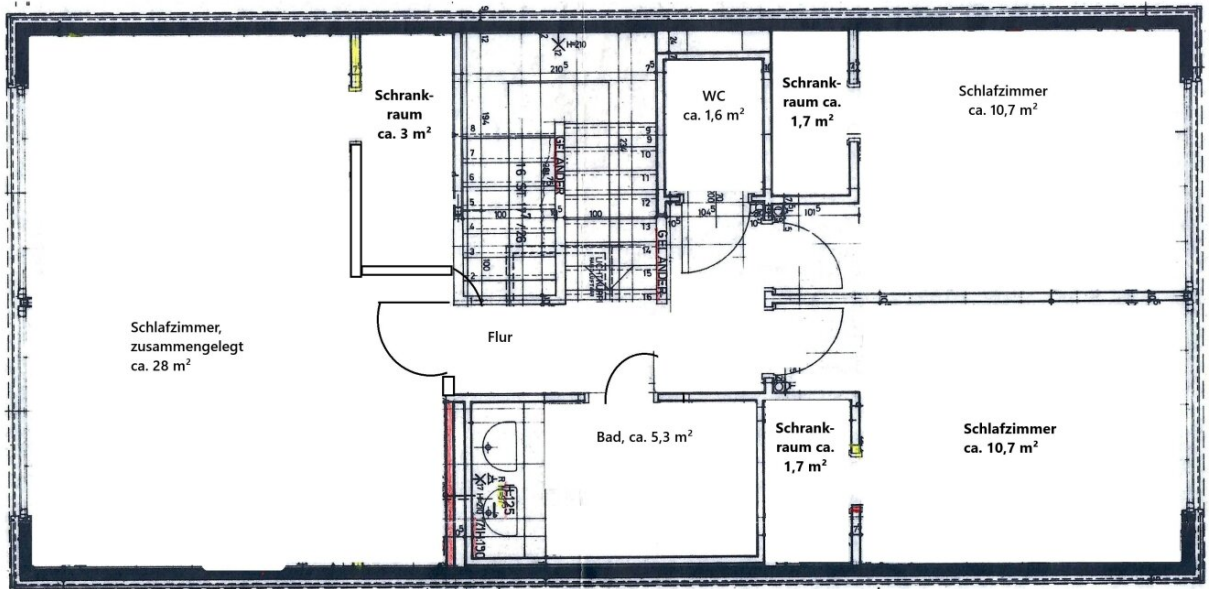








Obergeschoss

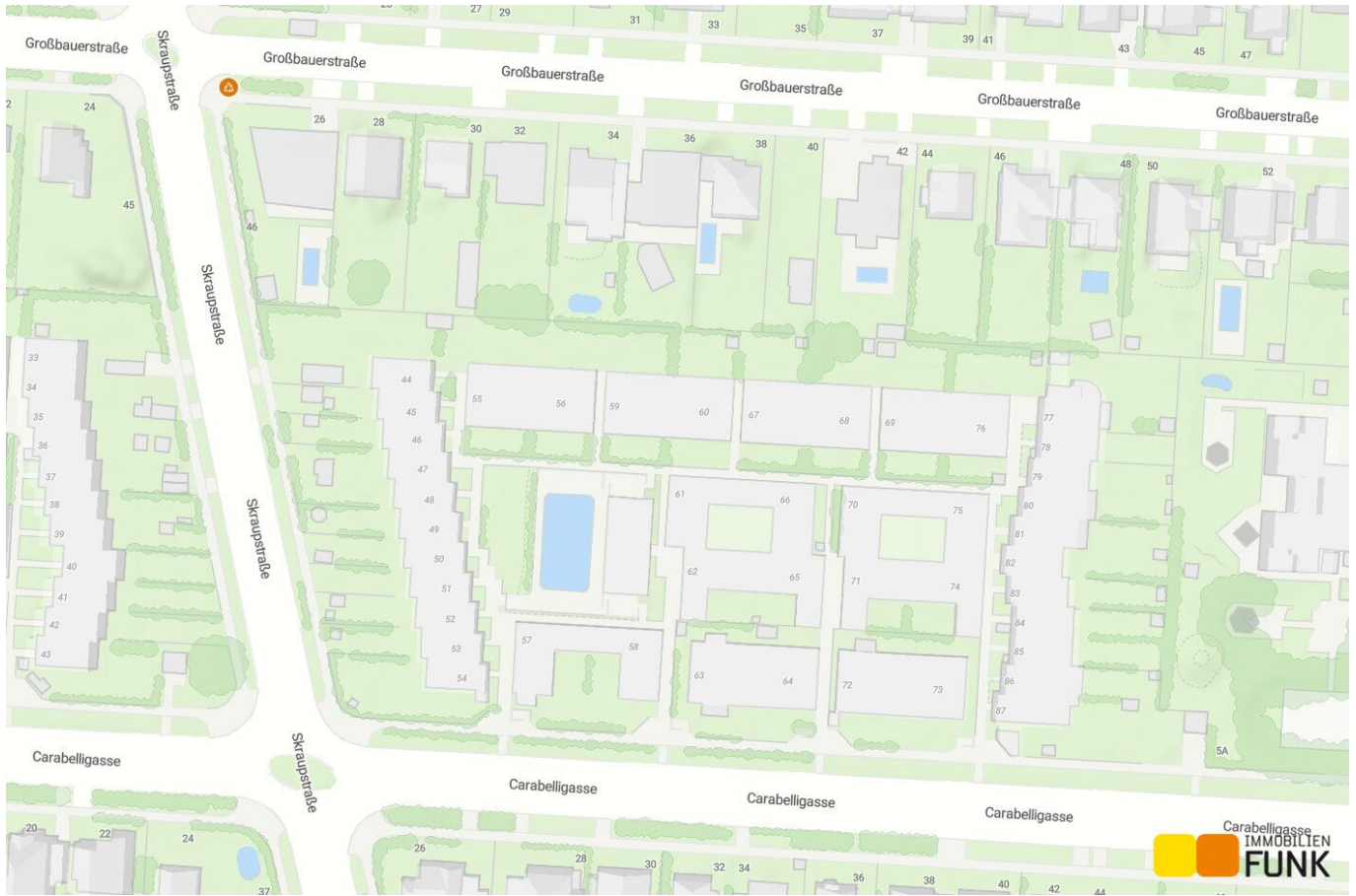


Stadtplan3D

 **Stadt  
Wien**  
Stadtentwicklung  
und Stadtplanung



 **IMMOBILIEN  
FUNK**



## Objektbeschreibung

### Das Haus und der Garten

Die Siedlung wurde vom über die Grenzen bekannten Architekten D.I. Harry Glück geplant. Das im Jahr 1980 in Fertigteilbauweise errichtete Siedlungsreihenhaus präsentiert sich in leicht renovierungsbedürftigem, aber gepflegtem Zustand. Es wurde im Jahr 1989/90 durch einen bewilligten, gartenseitigen Zubau mit einem etwa 30 m<sup>2</sup> großen Wintergarten erweitert. So beträgt die gesamte Wohnfläche nun großzügige ca.156 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurden im Garten noch ein Holznebengebäude und ein Geräteschuppen errichtet.

Der Garten besteht aus Vorgarten und Garten, mit einer sonnigen gesamten Gartenfläche von etwa 390 m<sup>2</sup>. Die gesamte nutzbare Fläche des Hauses teilt sich auf wie folgt:

- **Erdgeschoss: ca. 94 m<sup>2</sup>** (Vorraum, begehbare Garderobe, 2 Abstellräume, WC, offene Küche, Wohnzimmer, Wintergartenzubau)
- **Obergeschoss: ca. 62 m<sup>2</sup>** (Flur, 3 Schlafzimmer mit je einem begehbaren Schrank, WC, Badezimmer)

In der Wohnanlage stehen ein **Swimmingpool (10m x 20 m, mit Kinderbecken)** und eine **Sauna** zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Beides erreichen Sie über einen direkten Zugang innerhalb der Siedlung.

### Die Raumaufteilung und die Ausstattung

Sie betreten diese überaus attraktive Immobilie über den Vorgarten und den offenen Vorraumbereich, der ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Rechter Hand stehen der Haustechnikraum, ein WC mit Handwaschbecken sowie zwei große Abstellräume und eine zusätzliche, begehbare Garderobe zur Verfügung. Das restliche Erdgeschoss verwöhnt mit seiner offenen Grundrissgestaltung: auf etwa 73 m<sup>2</sup> präsentiert sich ein -durch die großen Fensterflächen- überaus heller Lebensraum mit Küche, Wohnzimmer und Wintergarten. Dieser Bereich öffnet sich zum ebenen und liebevoll gestalteten Garten. Sowohl aus dem Wohnbereich als auch aus dem Wintergarten betreten Sie jeweils auf eine große Terrasse. Jene vor dem Wohnzimmer verfügt zusätzlich über eine neue Markise.

Über eine offen gestaltete Stiege gelangen Sie in das Obergeschoss, wo drei Schlafzimmer auf Sie warten. Zwei der Schlafzimmer sind etwa 11,7 m<sup>2</sup> groß und haben einen ca. 1,8 m<sup>2</sup> großen Schrankraum. Das größte Schlafzimmer entstand aus der Zusammenlegung zweier Räume und bietet eine Wohnfläche von etwa 28 m<sup>2</sup> plus 3 m<sup>2</sup> Schrankraum. Zwischen den

Schlafräumen ist das etwa 5,3 m<sup>2</sup> große Badezimmer und ein separates WC angeordnet. Im Obergeschoss wurden die Fenster bereits auf Dreifachverglasung (Internorm) mit außenliegenden Jalousien getauscht. Durch ein Dachflächenfenster ist das Stiegenhaus angenehm natürlich belichtet. Das Elternschlafzimmer und der Wintergarten verfügen über eine Klimaanlage. Im Zuge des Wintergartenanbaus wurde das Heizungssystem erweitert und 2025 überprüft bzw. überholt. Die gesamte Hauselektrik wurde im Jahr 2024 überprüft, der Schaltschrank erneuert und auf den neuesten Sicherheitsstandard gebracht.

### **Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung**

Die Wohnsiedlung, in der das Reihenhaus liegt, befindet sich in ruhiger Wohnlage des 21. Wiener Gemeindebezirks, etwa 1 km südlich des Marchfeldkanals. Apotheken und Arztpraxen befinden sich im Umfeld. Private und öffentliche Kinderbetreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die nächstgelegenen Volksschulen befinden sich am Marco-Polo-Platz 9, in der Hanreitergasse 2 (auch Mittelschule) oder an der Brünner Straße 139.

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** erfolgt über die Autobuslinie 36A und 36B (Haltestelle "Schwannngasse", ca. 250 m) sowie die Straßenbahnlinien 30 und 31 (Haltestelle "Carabelligasse") . Das Zentrum Wiens (Stephansplatz) erreichen Sie in ca. 40 Minuten Fahrzeit. Mit dem Auto erreichen Sie in etwa einer halben Stunde den Flughafen Wien-Schwechat.

### **Resümee**

Ein großzügiges Reihenhaus in Ruhelage, mit großem Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten. Fairer Preis. Machen Sie sich selbst ein Bild.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **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 <3.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.