

## **Gepflegtes, großes Familienhaus nahe Alte Donau!**



**Objektnummer: 6634**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Weinwurmweg                      |
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1991                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 192,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 290,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 96,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,52                           |
| Kaufpreis:                    | 1.190.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



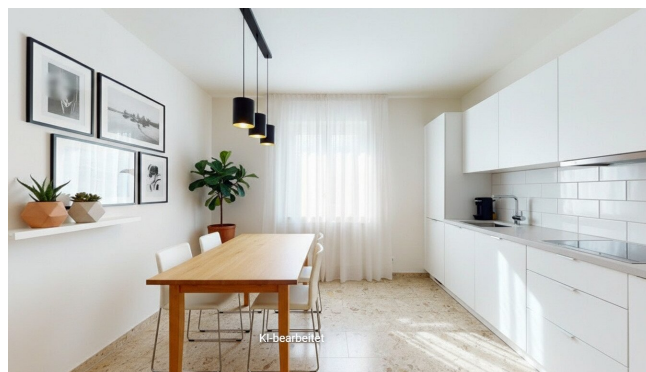
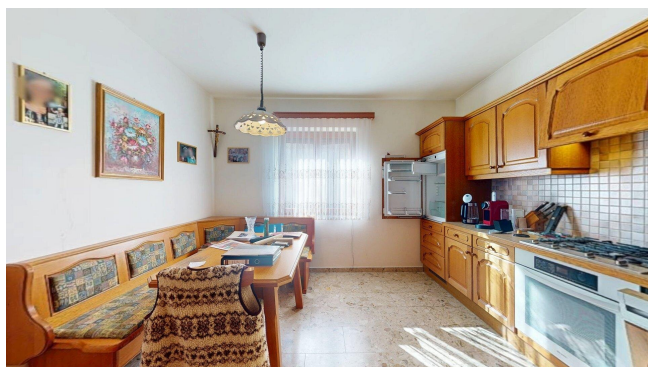
### Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

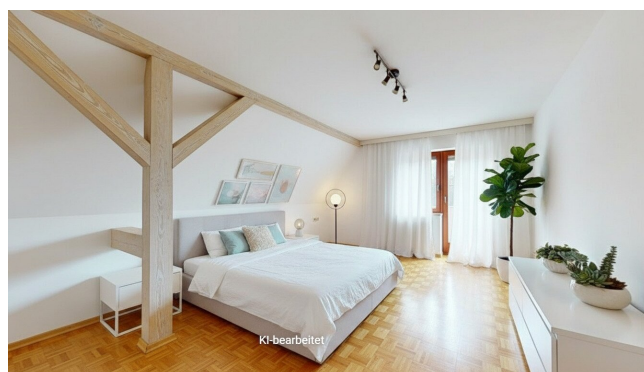
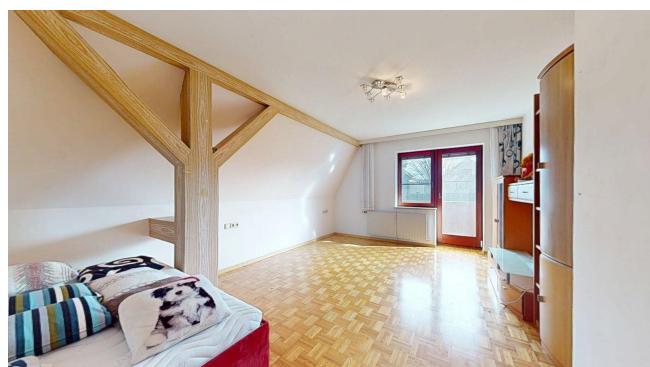
T +43 1 409 84 00  
H +43 699 12 55 87 28  
F +43 1 409 84 00 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

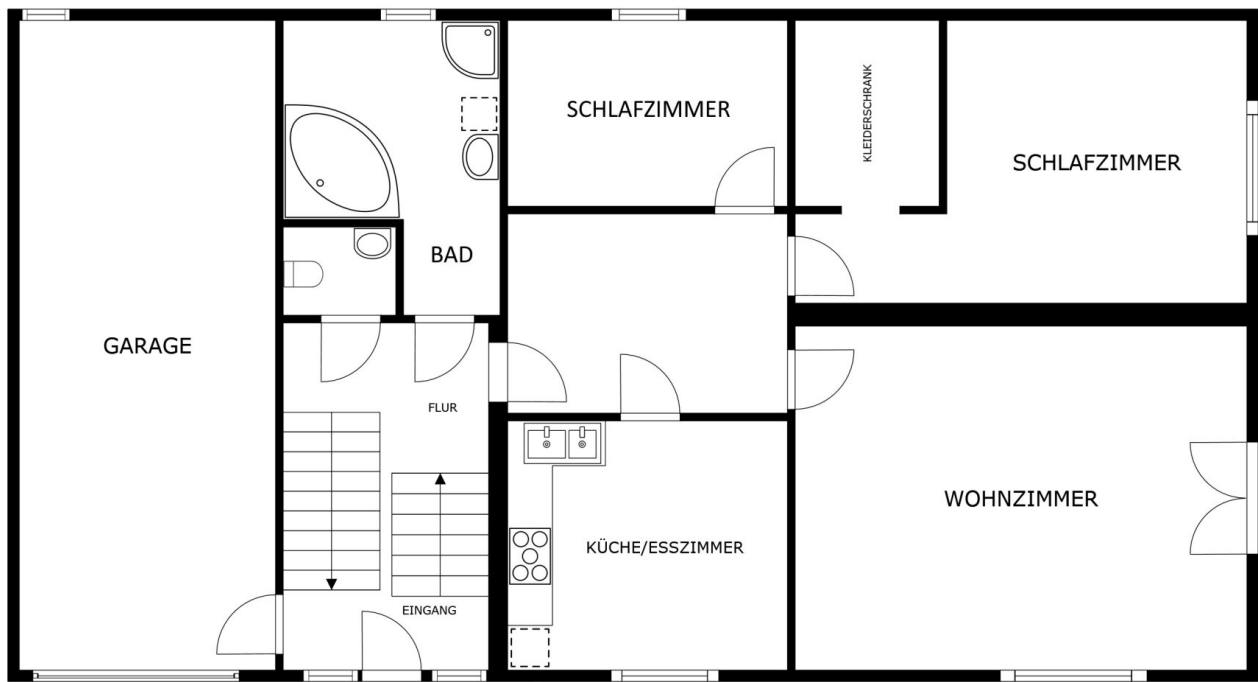




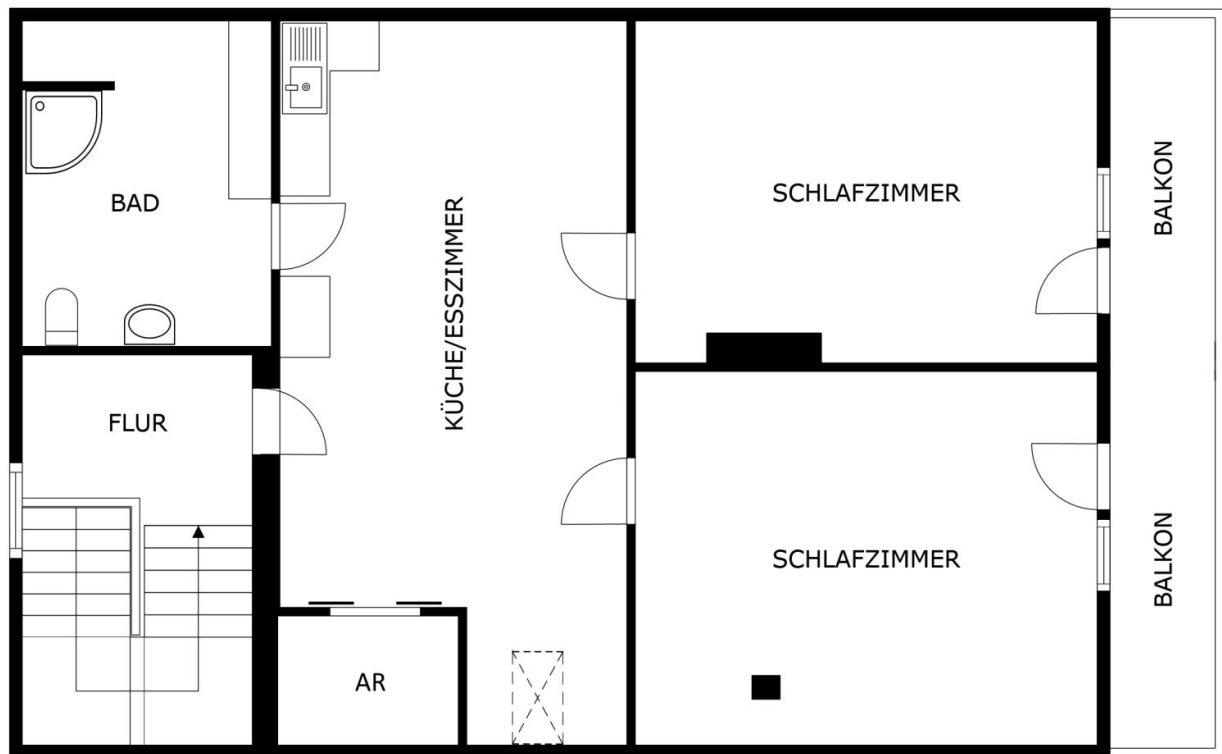




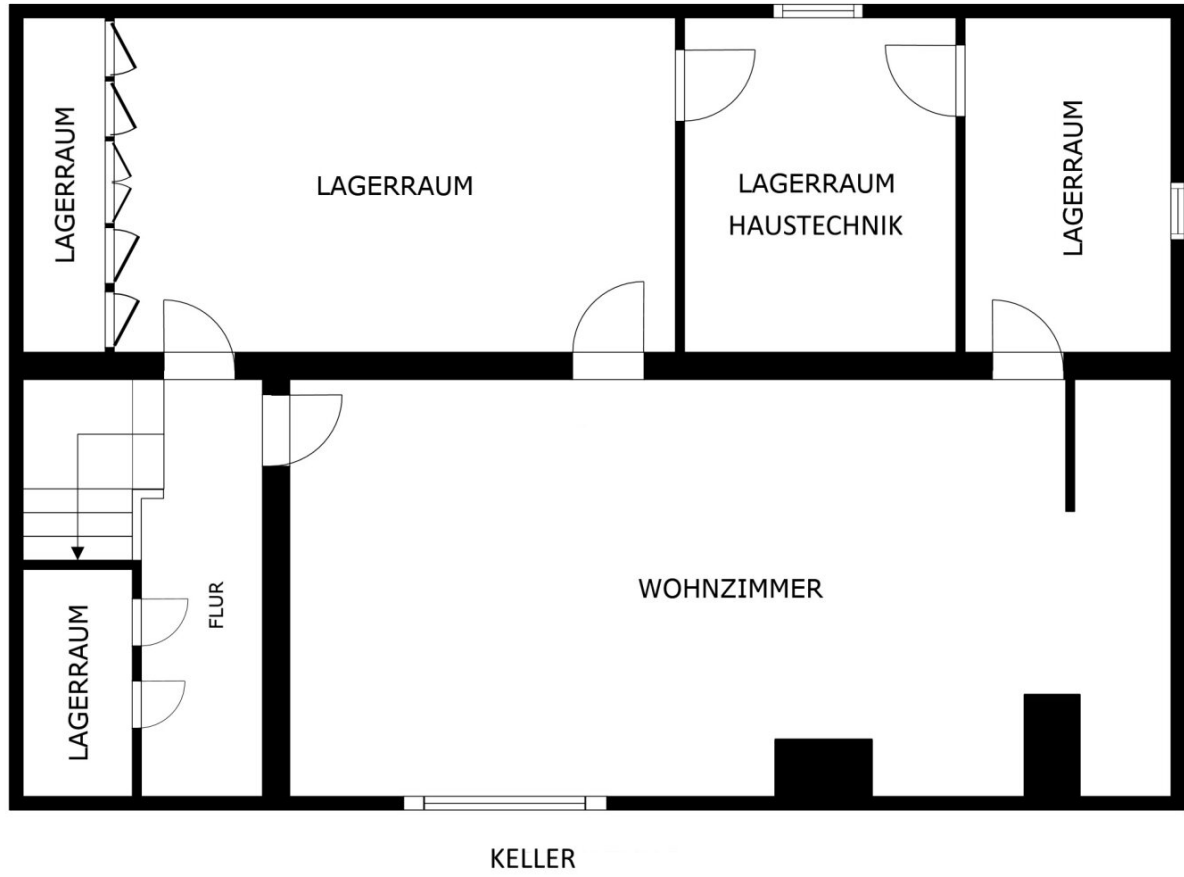




ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Familienhaus nahe Alte Donau

Ankommen, durchatmen, Zuhause sein:

Dieses gepflegte **Einfamilienhaus in 1220 Wien** liegt in **ruhiger, grüner Wohnlage der Alten Donau** – perfekt für Familien, die Natur, Freizeit und Stadtnähe verbinden möchten. In wenigen Minuten erreichen Sie die **Alte Donau** (Baden, Spazieren, Radfahren, Gastronomie) und die **Donauinsel**.

Mit **ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **ca. 290 m<sup>2</sup> Nutzfläche** bietet das Haus viel Platz auf **3 Ebenen (EG, OG, Vollkeller)** – inklusive **Garage, Garten, Terrasse** und **großem Balkon** mit Grünblick. Der **geräumige Keller** eignet sich ideal als Hobby-, Fitness-, Spiel- oder Heimkino-Bereich.

**Highlights:** Alte-Donau-Lage · 192 m<sup>2</sup> Wfl. · 290 m<sup>2</sup> Nfl. · 3 Ebenen · Garage · Garten/Terrasse · großer Balkon · großer Keller

Nähere Details, sowie den Zugangslink zum virtuellen Rundgang erhalten Sie auf Anfrage.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: [m.plachner@advanta.at](mailto:m.plachner@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap