

**Modernes Einfamilienhaus auf Eigengrund in 1220 - 5
Minuten zu Fuß zur Alten Donau**



Objektnummer: 1751/203

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	60,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

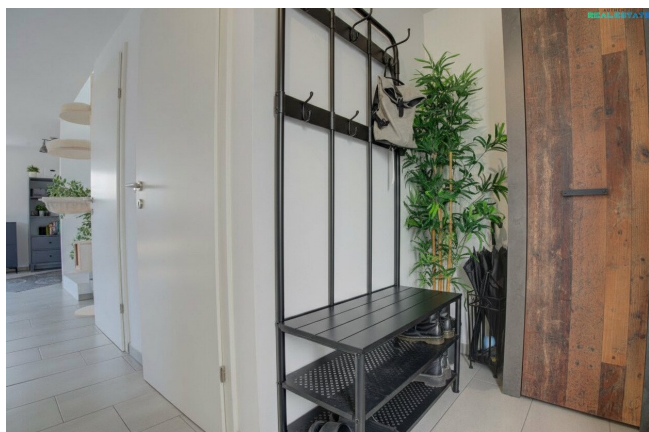


Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien









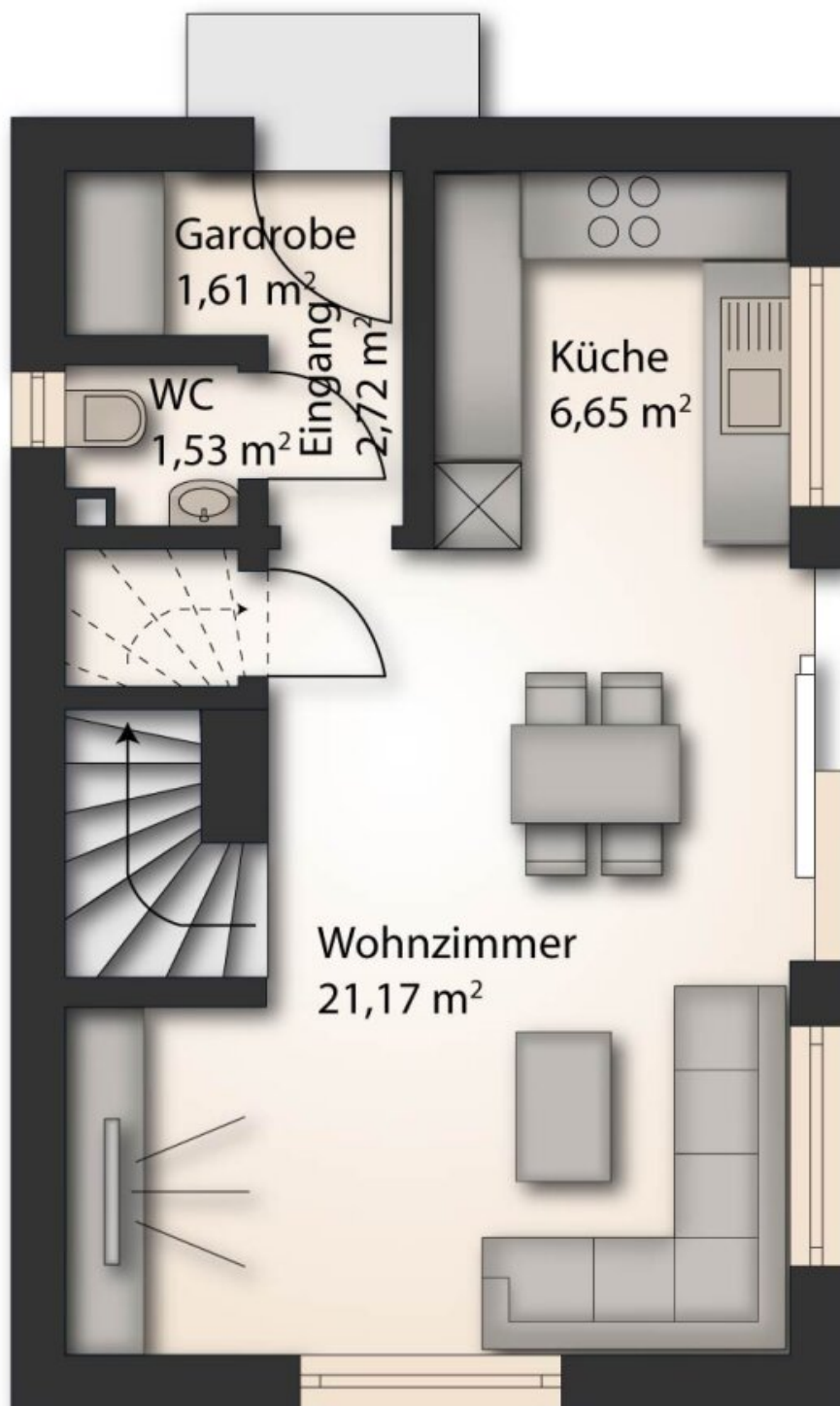


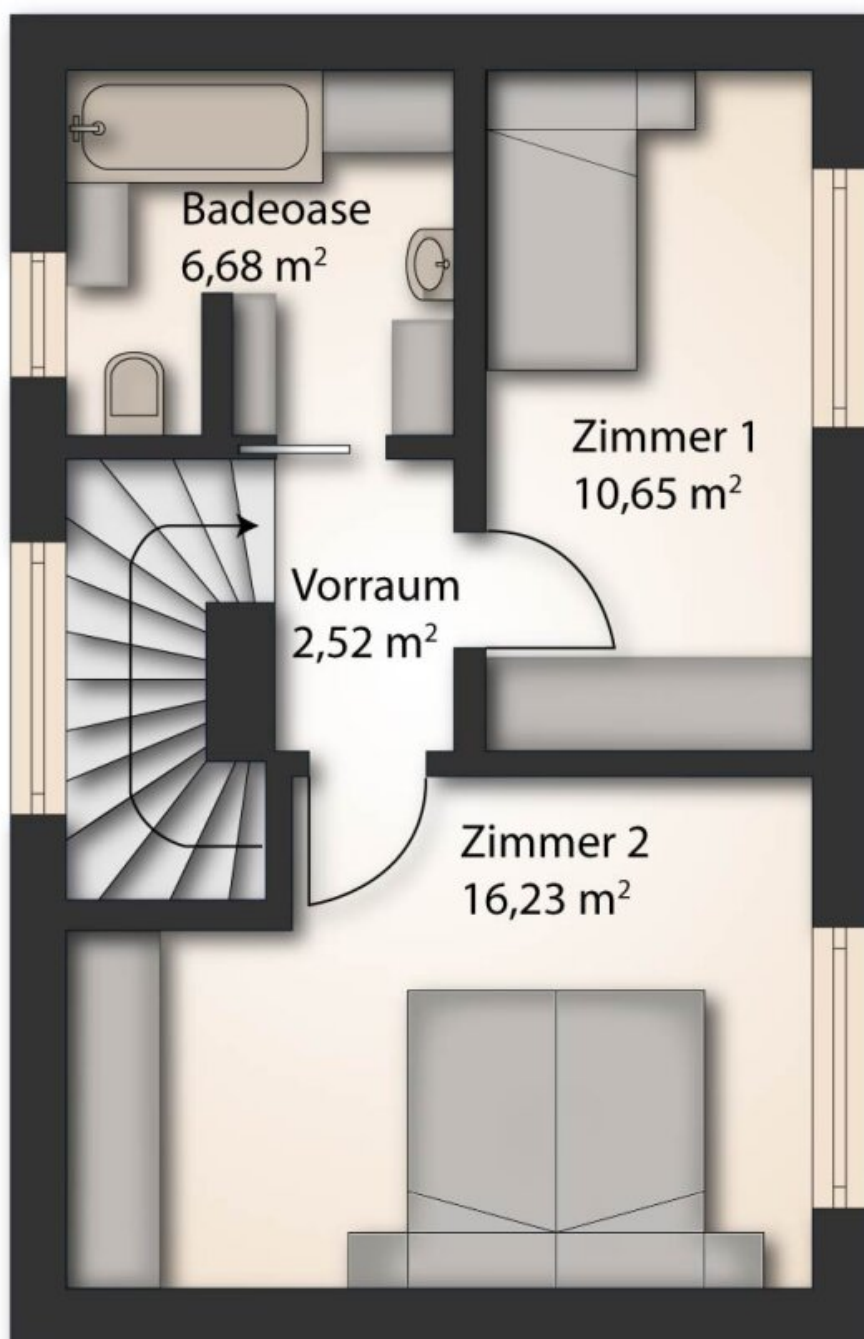






AUTHEN7IC
REAL ESTATE





Objektbeschreibung

Erleben Sie das Haus LIVE! Hier geht es zum Video:

<https://youtube.com/shorts/dZ31uMQNApM?is=lo9bVql1dYbC2UGm>

In begehrter Lage des 22. Bezirks, nur wenige Schritte von der Alte Donau entfernt, gelangt dieses moderne Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage zum Verkauf. Das Haus befindet sich in einer besonders gefragten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Eckdaten im Überblick:

- **307 m² Eigengrund**
- **81,30 m² Wohnfläche**
- **Ziegelmassivbauweise (Baujahr 2018)**
- **Erste Reihe im Kleingartenverein**
- **Uneinsichtig dank gewachsener Bepflanzung**
- **Direkte Zufahrt mit dem Auto fast bis zum Grundstück**
- **Optional Parkplatz über Warteliste anmietbar**
- **Sehr niedrige Jahreskosten: € 723,58 (? € 60,30/Monat)**

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnküche mit traumhafter, bereits inkludierter Einbauküche
- Abstellraum
- Separates WC

Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer

Die sonnige Terrasse bietet ausreichend Platz zum Entspannen und lädt dazu ein, den vorhandenen Whirlpool in privater Atmosphäre zu genießen – Ihr persönlicher Wellnessbereich im eigenen Garten.

Ausstattung & Technik:

Beheizt wird das Haus mittels moderner **Fußbodenheizung**, was für ein angenehmes Raumklima und energieeffizientes Wohnen sorgt. Die Ziegelmassivbauweise garantiert nachhaltige Qualität und Wertbeständigkeit.

Lage & Infrastruktur:

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau – einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln, Stand-Up-Paddling oder Radfahren.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Rasche Erreichbarkeit der U1-Stationen Kagran bzw. Alte Donau
- Mehrere Buslinien in der Umgebung
- Schnelle Anbindung an die Donauuferautobahn (A22)

Infrastruktur wie Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Gastronomie befinden sich in komfortabler Nähe. Auch das Donau Zentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Fazit:

Ein modernes, energieeffizientes Haus in traumhafter Grünruhelage und unmittelbarer Nähe zur Alten Donau – perfekt für Paare oder kleine Familien, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf städtische Infrastruktur verzichten möchten.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin!

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap