

**Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage – 2 Minuten zur
Alten Donau | 1220 Wien**



Objektnummer: 1751/205

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,23 m ²
Nutzfläche:	214,23 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	103,00 m ²
Keller:	56,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

50.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTENTIC REAL ESTATE



















AUTHEN7IC
REALESTATE

Objektbeschreibung

In absoluter Traumlage im Herzen von Wien – nur zwei Gehminuten von der Alte Donau entfernt – befindet sich dieses 2019 errichtete, vollausgestattete Einfamilienhaus in der ruhigen Segengrundgasse im 22. Bezirk.

Das Haus steht auf **Eigengrund** und bietet eine durchdachte Architektur mit viel Privatsphäre: Es handelt sich um ein besonderes Doppelhaus, bei dem die beiden Einheiten **Rücken an Rücken** gebaut sind – nicht seitlich aneinander. Dadurch genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Abgeschlossenheit.

Flächen & Außenbereich

Die gesamte Außenfläche von **179,20 m²** gliedert sich in:

- **103 m² Garten**
- **35,42 m² Terrassen**
- **55,70 m² Einfahrt** mit Platz für **bis zu drei Autos**

Hier verbinden sich urbanes Wohnen und naturnahe Lebensqualität in perfekter Harmonie.

Raumaufteilung

Wohnfläche: 157,93 m²

Nutzfläche inkl. Keller: 214,23 m²

Keller (56,30 m²):

Drei vielseitig nutzbare Zimmer + Hauswirtschaftsraum

(Vollwertig ausgestattet – wie alle Etagen mit Fußbodenheizung & Kühlung)

Erdgeschoss (60,77 m²):

Großzügige Wohnküche mit hochwertiger Traumküche

WC & Abstellraum

Direkter Zugang zum Garten

1. Obergeschoss (60,38 m²):

Drei Schlafzimmer

Modernes Badezimmer

Dachgeschoss (36,78 m²):

Ein Schlafzimmer

Ein Badezimmer

Zugang zur zweiten Terrasse

Ausstattung & Highlights

- Luftwärmepumpe mit **Fußbodenheizung und Kühlung auf allen Etagen – inklusive Keller**
- Sauna
- Hochwertige Parkett- und Feinsteinböden
- Vollausstattung – sofort bezugsbereit
- Baujahr 2019
- Geringe Betriebskosten
- Bemerkenswerte Energieklasse

Besonderheit

Neben der einzigartigen Lage direkt an der Alten Donau überzeugt dieses Haus durch seine hochwertige Vollausstattung und den dadurch **sehr fairen Preis im Vergleich zu ähnlichen Objekten** in dieser begehrten Wohngegend.

Hier wohnen Sie ruhig, privat und dennoch bestens angebunden – mit unmittelbarer Nähe zu Wasser, Natur und Freizeitmöglichkeiten.

Ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Lage und Privatsphäre schätzen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap