

## Familienglück



**Objektnummer: 8230/201**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



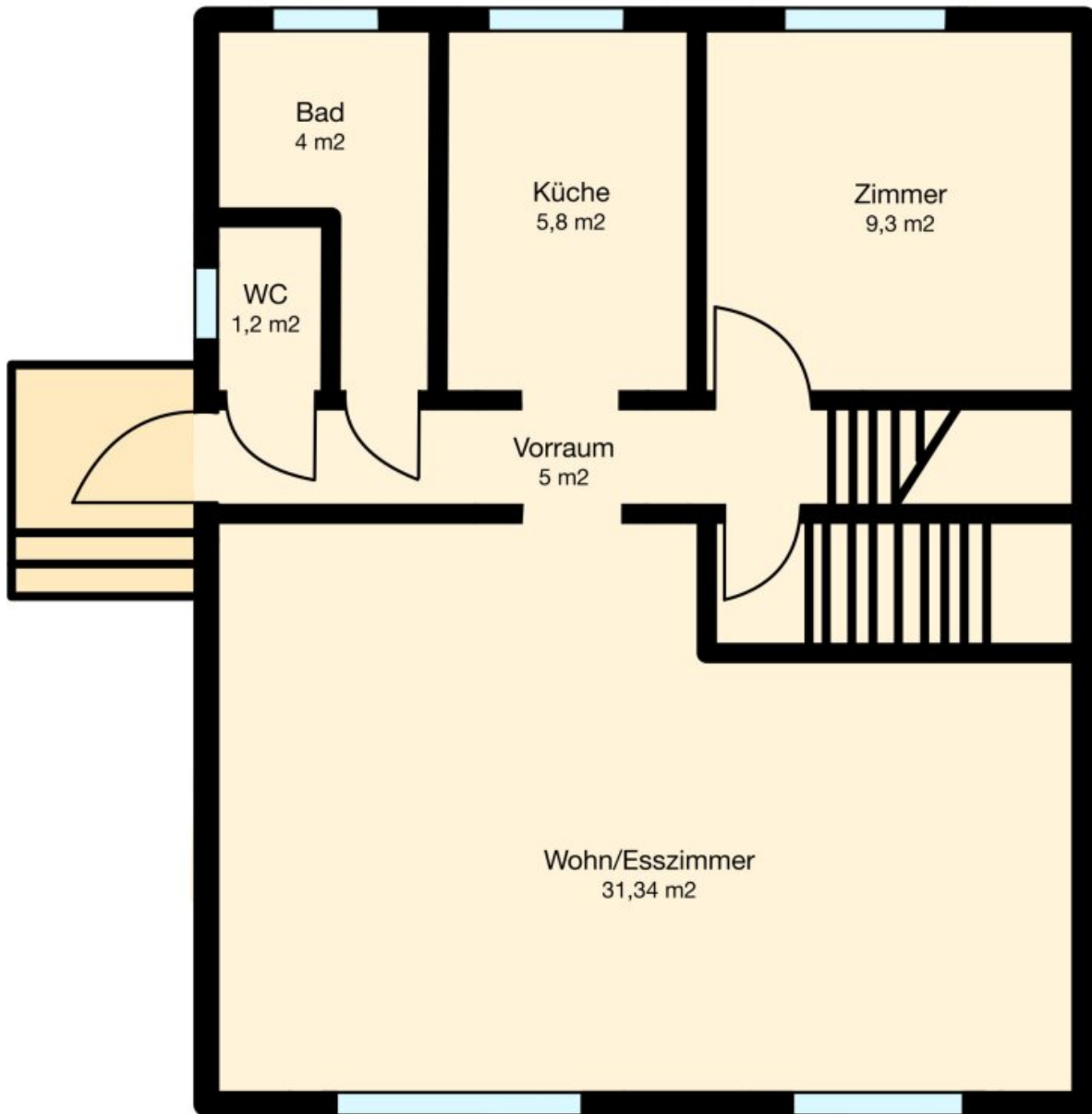
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

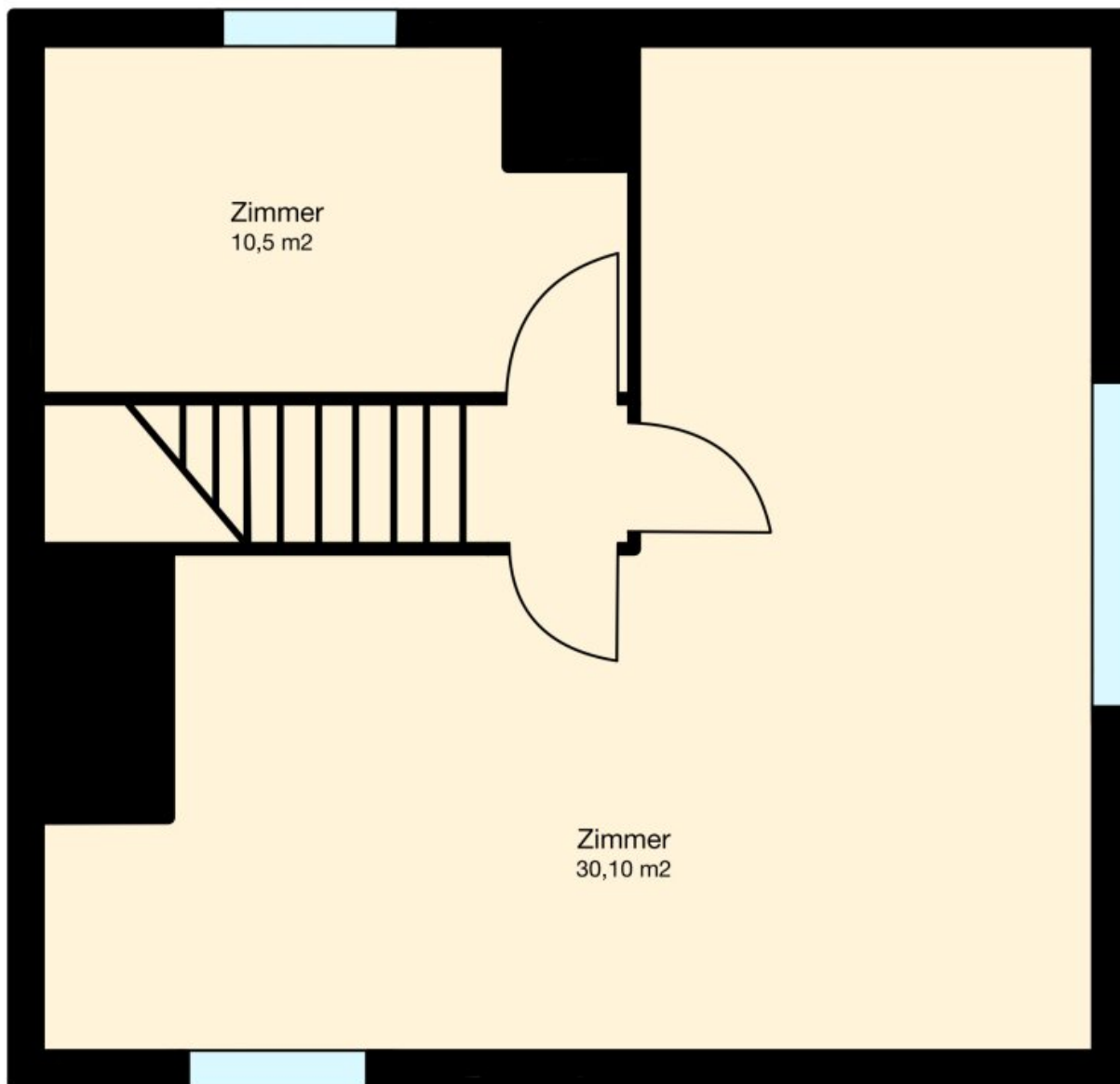


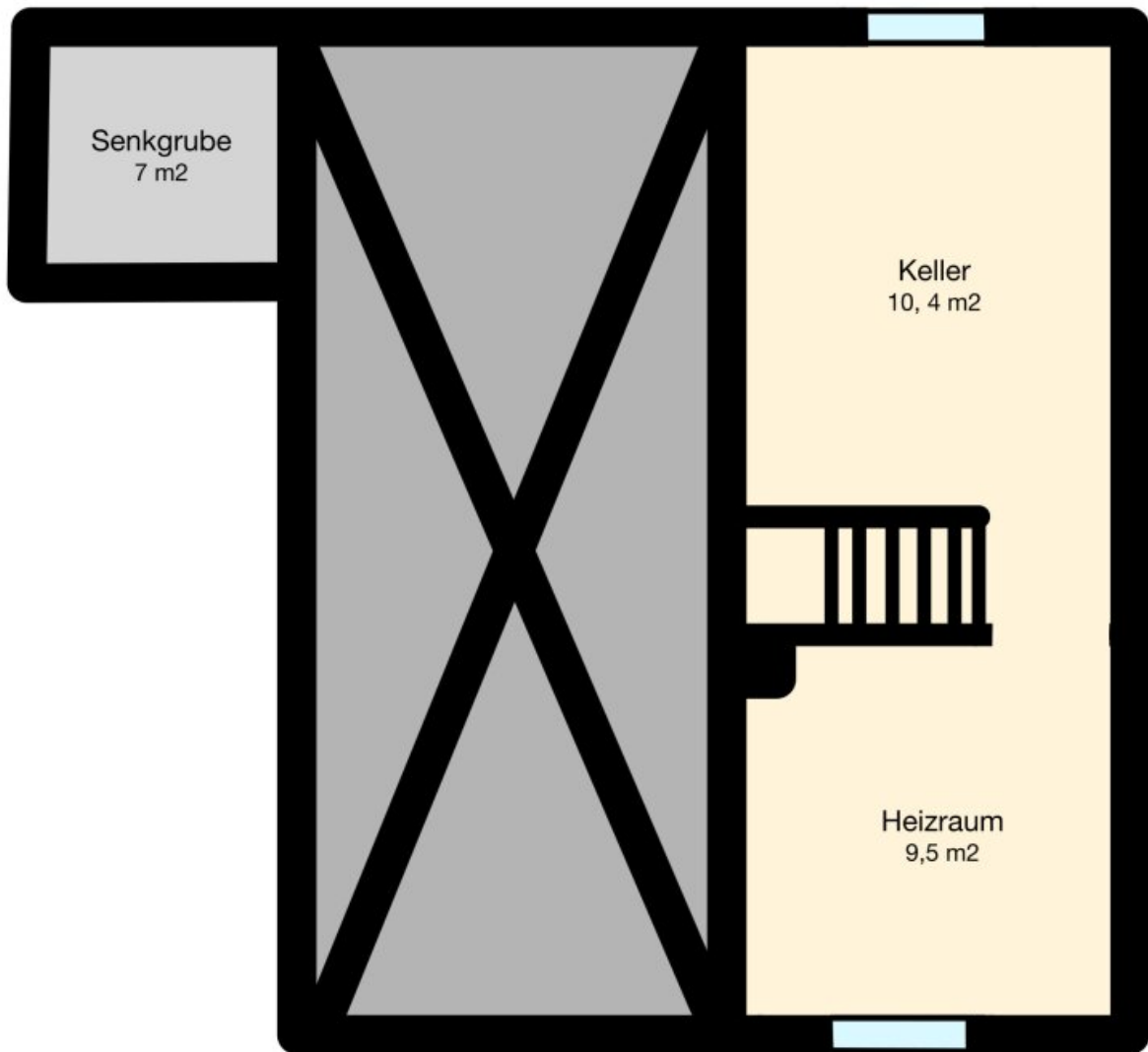
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH











## Objektbeschreibung

### **Wohnen im Grünen mit Stadthanbindung – Charmantes Reihenhaus mit Garten, Terrasse & Wohlfühlcharakter in 1220 Wien**

[360° RUNDGANG - Klicke hier](#)

In angenehmer Wohnlage des beliebten 22. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie ein Zuhause, das Gemütlichkeit, Funktionalität und Lebensqualität auf besonders schöne Weise vereint: Dieses gepflegte 4-Zimmer-Reihenhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem liebevoll nutzbaren Außenbereich, einem Keller sowie einer Lage, die Ruhe und gute Erreichbarkeit ideal miteinander verbindet.

Hier wohnen Sie in einer grünen, familienfreundlichen Umgebung, in der sich der Alltag angenehm entschleunigt – und genießen dennoch die Vorteile einer guten Infrastruktur und Anbindung. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich nach einem gepflegten Zuhause mit Freiraum sehnen: Diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen in Wien.

#### **Willkommen zuhause**

Schon beim Ankommen vermittelt dieses Haus ein angenehmes Gefühl von Behaglichkeit und Geborgenheit. Der Eingangsbereich führt in das Hausinnere und eröffnet einen gut durchdachten Grundriss, der den Wohnraum sinnvoll strukturiert und gleichzeitig eine wohnliche Atmosphäre schafft.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohnbereich, der durch seine angenehme Größe und den direkten Bezug zum Außenbereich besonders einladend wirkt. Hier entsteht jener Ort, an dem sich der Alltag abspielt – ob beim gemeinsamen Essen, entspannten Abenden auf der Couch oder beim gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Besonders schön zeigt sich das Haus in der Verbindung von Innen- und Außenraum: Vom Wohnbereich aus gelangt man in den Terrassen- und Gartenbereich, der das Wohnen auf angenehme Weise erweitert. Ein Teil der Terrasse wurde verglast und wintergartenähnlich gestaltet, wodurch ein geschützter, lichtdurchfluteter Bereich entstanden ist, der sich hervorragend als gemütlicher Aufenthaltsplatz nutzen lässt – sei es für den Morgenkaffee, entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder als geschützter Übergang zwischen Haus und Garten.

Die angrenzende offene Terrasse sowie der grüne Außenbereich schaffen zusätzlichen

Wohnkomfort und machen dieses Zuhause besonders lebenswert. Hier finden gesellige Sommerabende, entspannte Nachmittage oder einfach ruhige Momente im Freien ihren idealen Platz.

## **Durchdachte Raumaufteilung mit zusätzlichem Potenzial**

Dieses Reihenhaus überzeugt nicht nur durch seine Lage und seinen Charme, sondern auch durch eine praktische und alltagstaugliche Raumaufteilung, die sich ideal für unterschiedliche Lebenssituationen eignet.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Eingangsbereich in die zentral erschlossene Wohnebene. Von hier aus sind die Räume sinnvoll angeordnet und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit kurzen Wegen und guter Nutzbarkeit. Der großzügige Wohnbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses und bietet durch seine Verbindung zum Außenbereich eine besonders angenehme Wohnqualität.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Küche ist praktisch eingebunden und ergänzt das Wohnkonzept funktional und alltagstauglich. Auch die Sanitärräume sind gut in den Grundriss integriert und unterstreichen die Wohnqualität dieser Immobilie.

Über die interne Stiege gelangt man in das Dachgeschoss, das sich ideal als privater Rückzugsbereich eignet. Aktuell stehen hier zwei Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Schlafräume, Kinderzimmer oder Arbeitsbereiche nutzen lassen.

Besonders attraktiv: Mit geringem Aufwand lässt sich im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer abteilen, sodass hier bei Bedarf drei Zimmer geschaffen werden können. Dadurch ergibt sich zusätzliches Potenzial – ideal für Familien, Homeoffice-Nutzung oder individuellen Platzbedarf.

Das Badezimmer mit Fenster sorgt für eine helle und angenehme Atmosphäre, während ein separates WC zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

## **Mehr Platz, mehr Ordnung, mehr Möglichkeiten**

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig genutzt werden kann. Ob als Lagerfläche, Hobbybereich oder für Hauswirtschaft und Organisation – hier steht wertvoller Platz zur Verfügung, der das Wohnen im Alltag deutlich erleichtert.

## **Wohlfühlen mit guter Ausstattung**

Auch technisch bietet dieses Haus eine solide Basis für komfortables Wohnen. Beheizt wird die Immobilie mittels Pellets-Heizung. Das klassische Satteldach unterstreicht den charmanten

Charakter des Hauses und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die Ausstattung im Überblick:

- ca. 96,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- aktuell 4 Zimmer
- Potenzial für 5 Zimmer durch zusätzliche Teilung im Dachgeschoss
- Garten
- Terrasse
- Teilweise verglaster Terrassenbereich mit Wintergarten-Charakter
- Keller
- Einbauküche
- Fliesen- und Laminatböden
- Badezimmer mit Fenster
- separates WC
- Pellets-Heizung
- Satteldach
- grüner Ausblick

- schlüsselfertige Übergabe
- gepflegter Zustand

## **Ruhig wohnen & dennoch gut angebunden**

Die Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Grünlage und guter Erreichbarkeit. Die Umgebung ist angenehm wohnlich geprägt und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

Busverbindungen sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Verbindung in das Wiener Stadtgebiet sowie zu den umliegenden Bezirken. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Die Nähe zur Donaustadt und zu verschiedenen Grün- und Erholungsräumen macht diese Lage besonders attraktiv – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Wohnen mit mehr Freiraum verbinden möchten.

## **Fazit**

Ein Zuhause, das durch seine angenehme Atmosphäre, seinen praktischen Grundriss, den liebevoll nutzbaren Außenbereich und sein zusätzliches Ausbaupotenzial überzeugt – ideal für alle, die in Wien ein gepflegtes Haus mit Garten und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 1220 Wien.

## **Rechtliches**

Die Einsichtnahme in den Bauakt findet Mitte April statt, da kein früherer Termin zur Verfügung stand. Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Laut Eigentümerin liegt kein WEG-Vertrag oder NW-Gutachten vor. Die monatlichen Kosten sind laut Angaben der Eigentümerin. Die Pläne sind Skizzen und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig!

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap