

## Wohnen & Wohlfühlen: Mehrfamilienhaus mit wunderschönem Garten in Donaustadt zu verkaufen



20260416-IMG\_6170-HD

**Objektnummer: 141/85528**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Veronika Vollmann**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













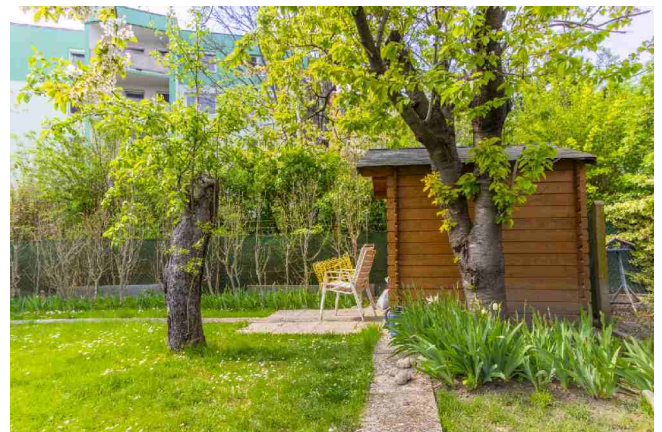


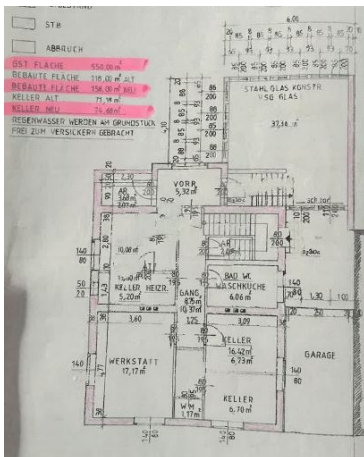


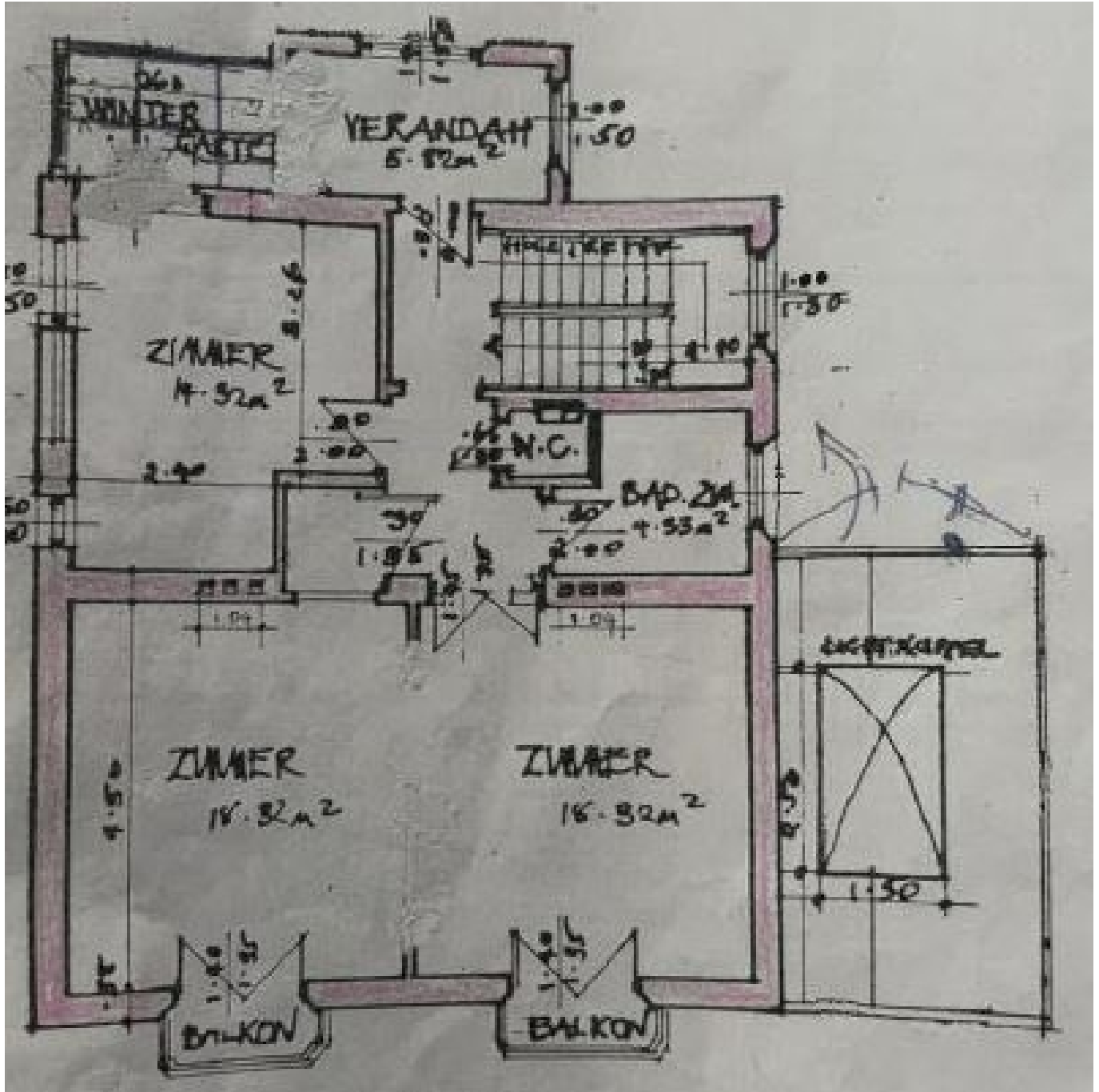


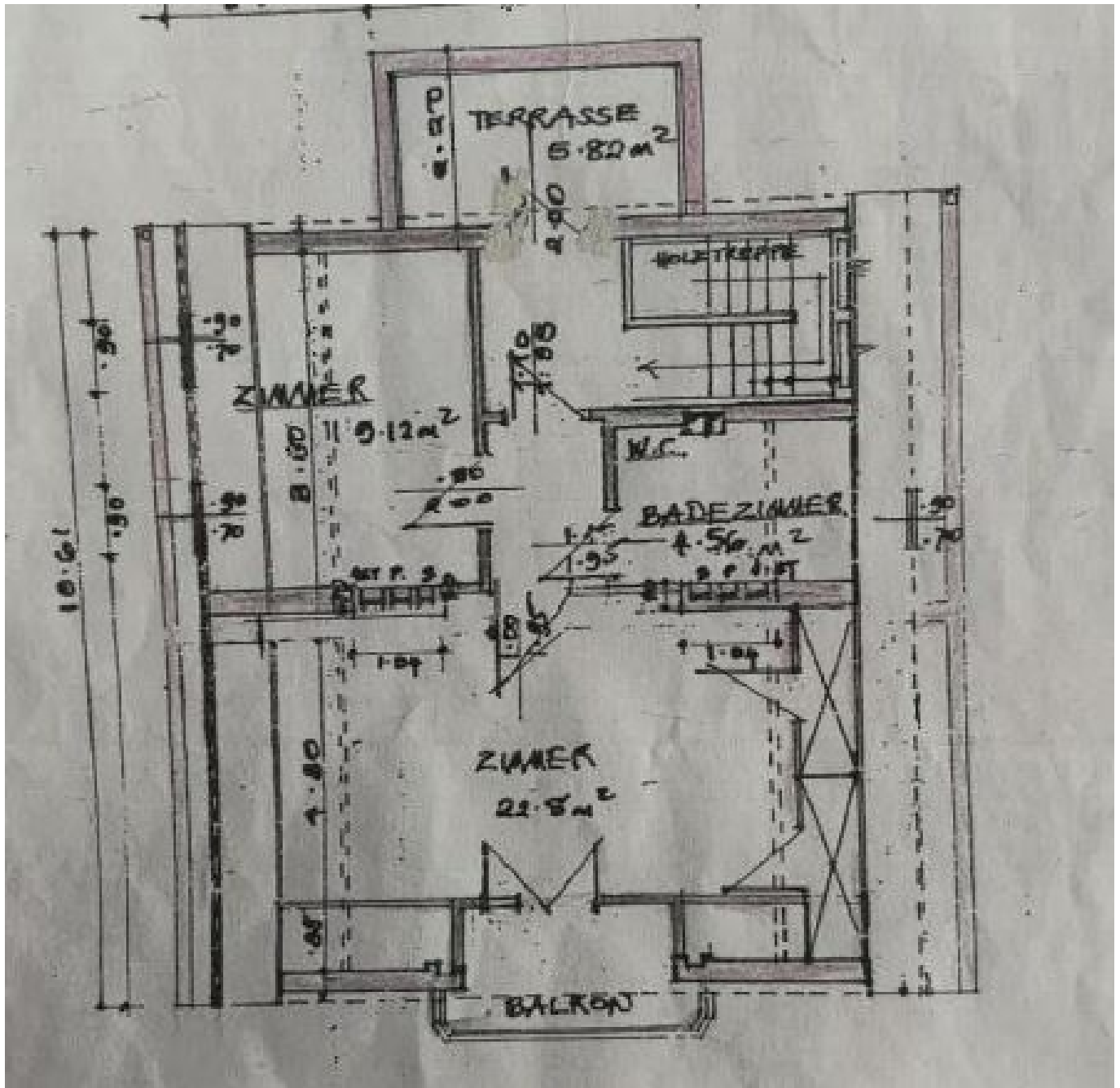














## Objektbeschreibung

### Wohnen & Wohlfühlen: Mehrfamilienhaus mit wunderschönem Garten in Donaustadt

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus einer der begehrtesten Wohngegenden der Donaustadt verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

Die Immobilie eignet sich perfekt für zwei Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Wohnen und Vermieten. Durch die klare Trennung der Geschosse, mehrere vollwertige Wohneinheiten und zahlreiche Schlafzimmer bietet das Haus viel Privatsphäre und gleichzeitig ausreichend Platz für gemeinsames Leben. Mehrere Terrassen, ein Garten und ein moderner Wintergarten sind Bestandteil des Hauses.

Der Wohnkeller bietet eine komplett nutzbare, abgeschlossene Einheit – ideal für Gäste, Jugendliche, Homeoffice oder als zweite Familienwohnung. Das Erdgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit allen wichtigen Räumen für komfortables Wohnen. Diese Etage eignet sich hervorragend als Hauptwohnbereich für eine Familie oder als vermietbare Einheit. Das Obergeschoss ist der zentrale Wohnbereich des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsames Leben. Das Dachgeschoss bietet weitere Schlafzimmer und eine zusätzliche Terrasse mit Blick in den Garten.

#### **Raumaufteilung:**

##### **Wohnkeller:**

Kleine Küche  
Speis / Vorratsraum  
Badezimmer mit Dusche  
2 Schlafzimmer

##### **Erdgeschoss:**

Küche  
Wohnzimmer  
1 Schlafzimmer

##### **1.Obergeschoss:**

Küche mit Essbereich  
Abstellraum  
Badezimmer  
Separates WC  
Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse  
Klimaanlage im gesamten Obergeschoss

##### **2.Obergeschoss:**

2 Schlafzimmer  
Terrasse mit Gartenblick  
Badezimmer mit Dusche



### **Lage**

Die Brabeegasse liegt in einer beliebten, familienfreundlichen Wohngegend der Donaustadt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die Alte Donau, Parks und Radwege sind schnell erreichbar. Die Anbindung an die U1 sowie an die A22/A23 sorgt für kurze Wege in die Innenstadt und ins Umland.



## **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.