

**Ruhelage trifft Nutzfläche: 165 m<sup>2</sup> auf 4 Zimmer und 63 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche**



Einrichtungsvorschlag - KI visualisiert

**Objektnummer: 5675/544**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,39 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	539.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

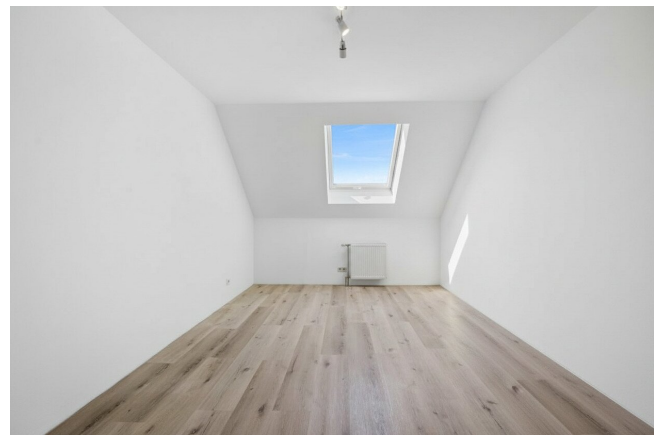
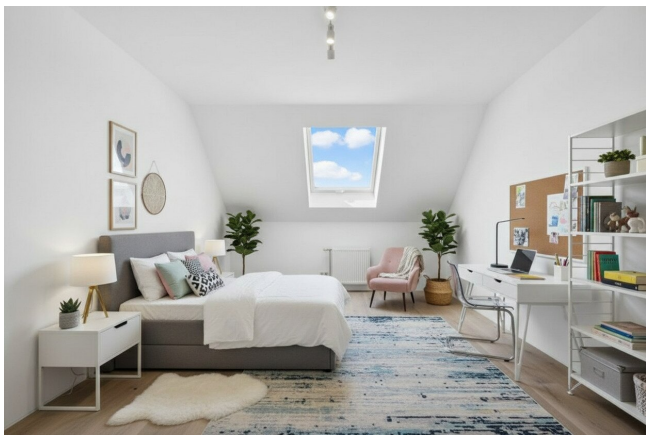
## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien









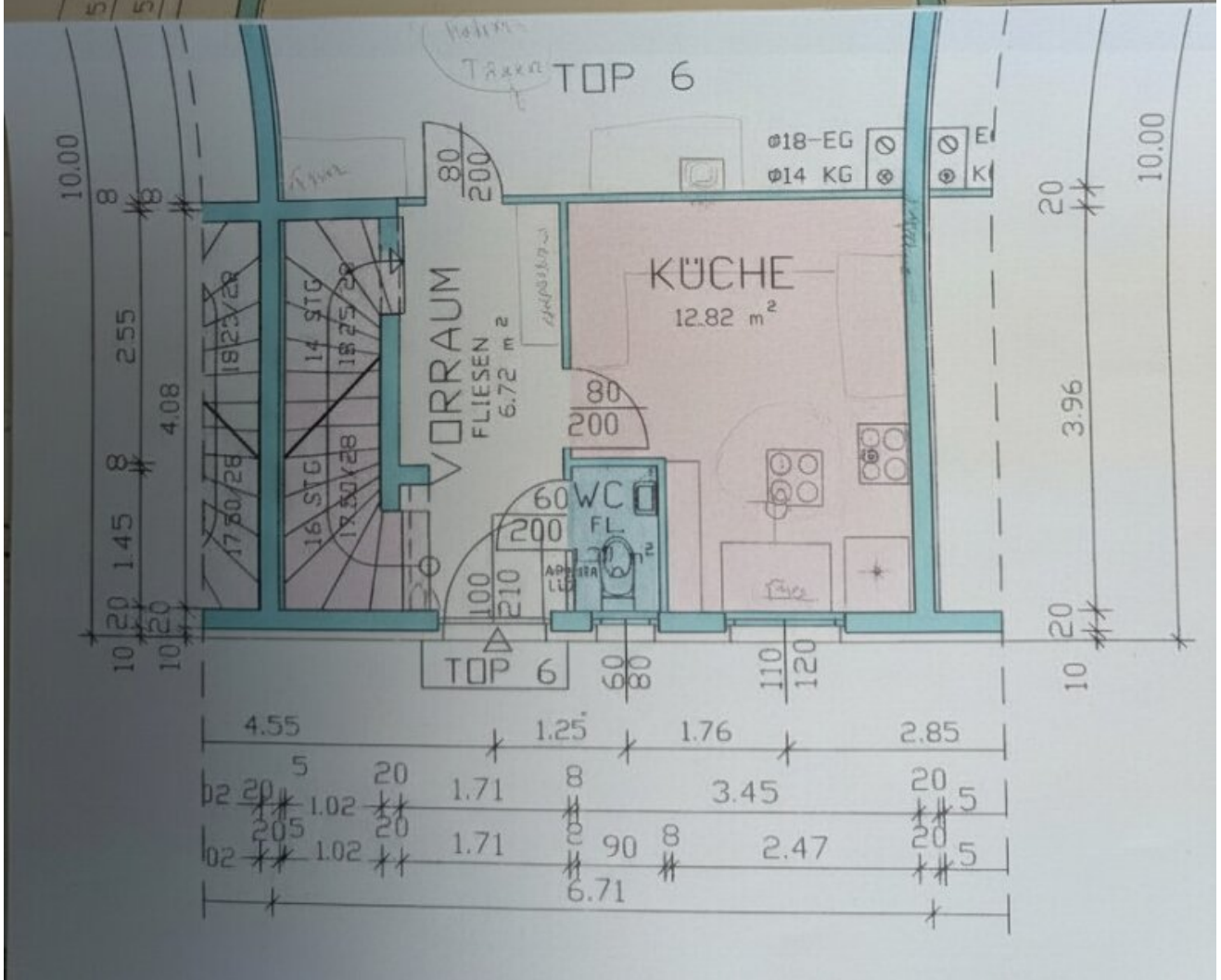
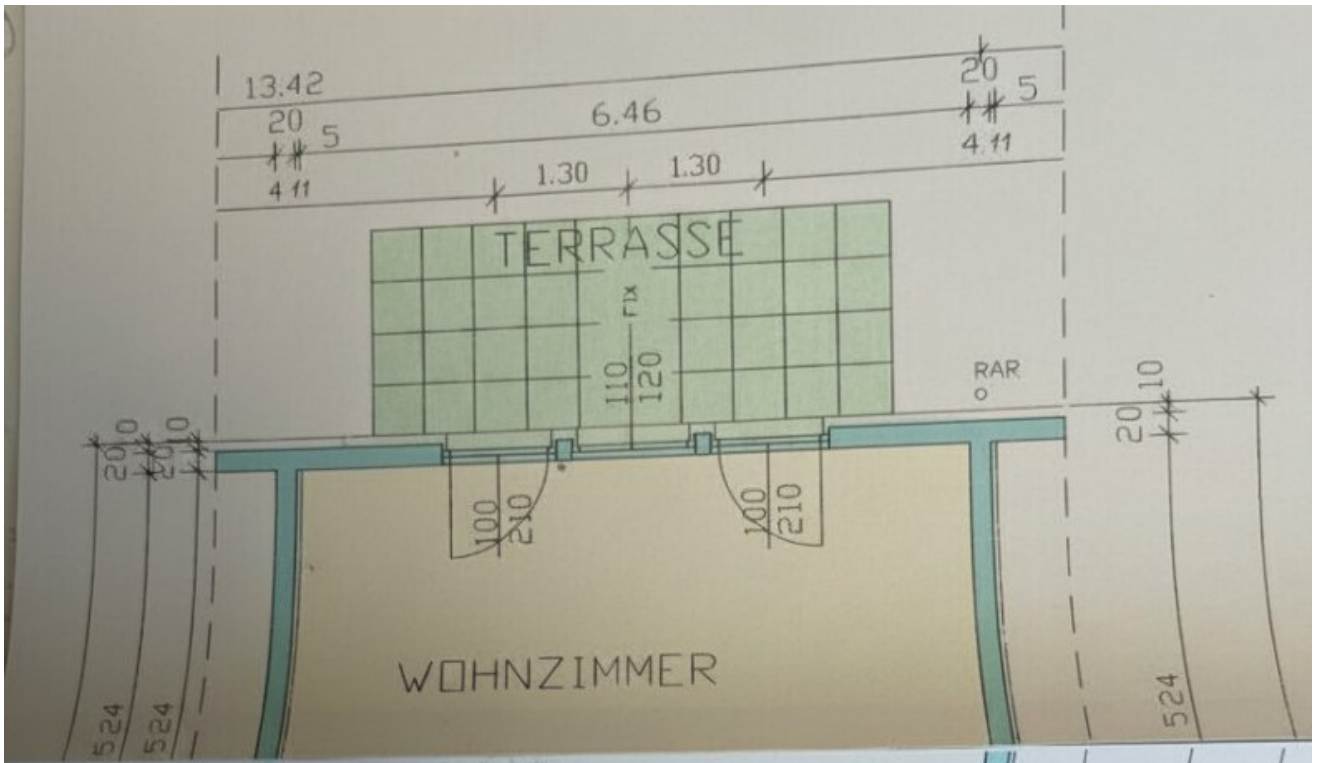




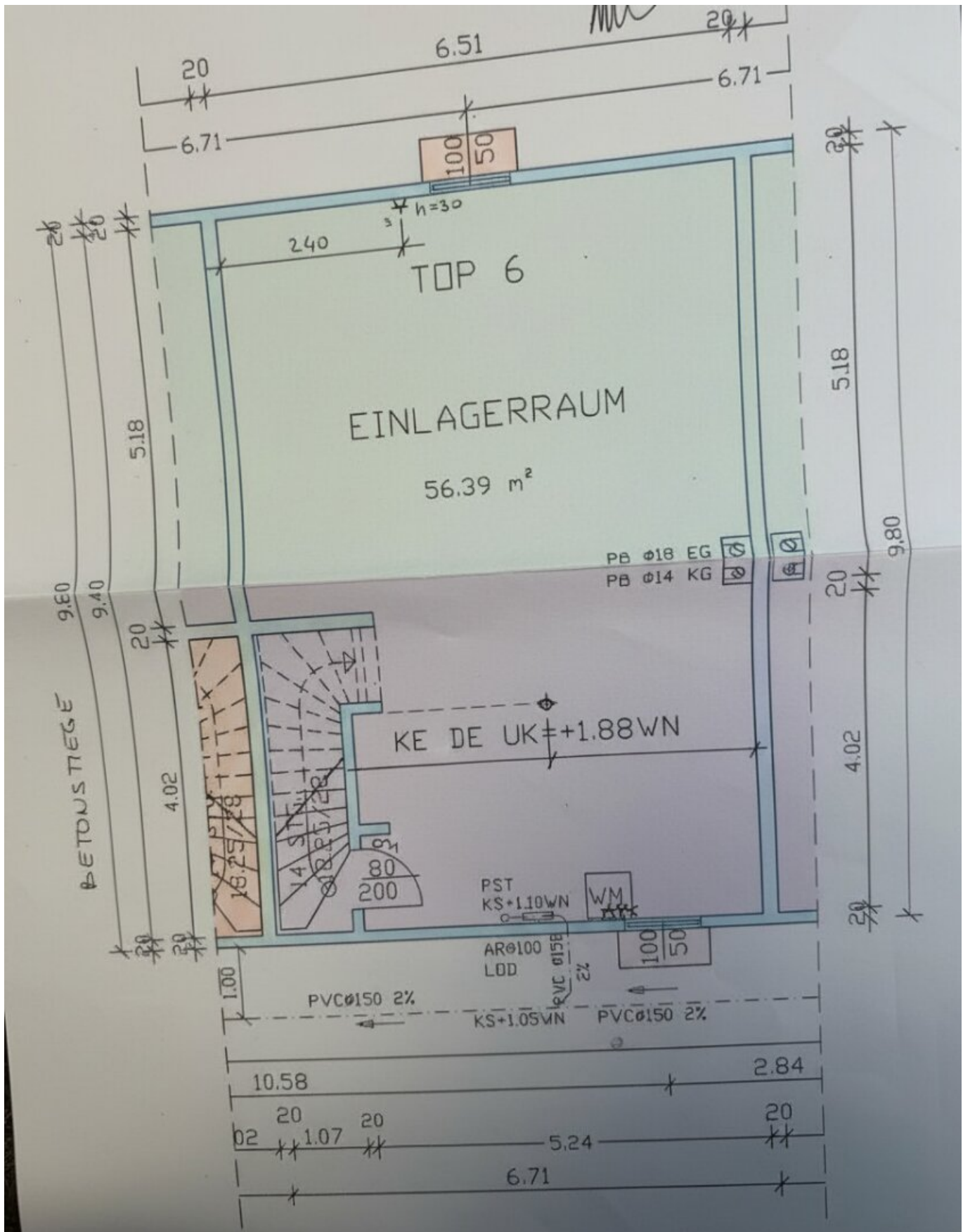












## Objektbeschreibung

### Ruhelage trifft Nutzfläche: 165 m<sup>2</sup> auf 4 Zimmer und 63 m<sup>2</sup> Aussenfläche

Dieses Haus bietet nicht nur Wohnfläche, sondern **echten zusätzlichen Raum**.

Dieses Reihenhaus in der Hasibederstraße kombiniert:

**108,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 56,39 m<sup>2</sup> Keller = 165,04 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche.**

Ein Unterschied, der im Alltag spürbar ist.

### Was dieses Haus besonders macht

Auf den ersten Blick: gepflegt, klar strukturiert, sofort beziehbar.

Auf den zweiten Blick: ein Raumangebot, das deutlich über dem Standard liegt.

- Offene Wohnküche mit Sitzgelegenheit
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang nach draußen
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zwei WCs für mehr Komfort
- **Südwestseitiger Garten mit Pergola**
- **Zusätzliche 56,39 m<sup>2</sup> im Keller – flexibel nutzbar**

Hier endet das Haus nicht bei der Wohnfläche.

### Der Grundriss – durchdacht und alltagstauglich

## **Erdgeschoss**

- Vorraum: 6,72 m<sup>2</sup>
- Küche mit Sitzgelegenheit: 12,82 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 33,17 m<sup>2</sup>
- WC: 1,30 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 18 m<sup>2</sup>
- **Garten: ca. 45 m<sup>2</sup> (südwestseitig) mit Pergola**

Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten – ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

## **Obergeschoss**

- Vorraum: 4,70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC: 7,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 12,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 16,05 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 13,98 m<sup>2</sup>

Drei gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.

## **Kellergeschoss**

- Gesamtfläche: 56,39 m<sup>2</sup>

Der Keller erweitert das Haus um eine vollwertig nutzbare Ebene – ideal für Arbeiten, Hobby, Fitness oder zusätzlichen Aufenthaltsraum.

## **Der entscheidende Mehrwert: 165,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Während viele Häuser bei der reinen Wohnfläche aufhören, bietet diese Liegenschaft deutlich mehr:

### **Gesamtnutzfläche von 165,04 m<sup>2</sup>**

Der Keller ist dabei kein klassischer Nebenraum, sondern eine echte Erweiterung des Hauses – ein klarer Vorteil im Wiener Markt.

## **Außenbereich – Ihr eigener Rückzugsort**

Der südwestseitige Garten mit Pergola schafft einen hochwertigen Außenbereich:

- Sonne bis in die Abendstunden
- Platz für Essen, Entspannen oder Zusammensitzen
- Geschützter Bereich durch Pergola

Ein privater Freiraum, der den Wohnwert deutlich erhöht.

## **Eckdaten**

- Wohnfläche: ca. 108,65 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 56,39 m<sup>2</sup>

- **Gesamtnutzfläche: 165,04 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: 4
- Garten: ca. 45 m<sup>2</sup> (Südwest)
- Terrasse: ca. 18 m<sup>2</sup>
- Stellplatz inklusive
- Heizung: Gas-Zentralheizung

## **Lage & öffentliche Anbindung**

1220 Wien – besonders bei Familien stark nachgefragt.

Die Hasibederstraße überzeugt durch eine Kombination aus Ruhe und sehr guter Erreichbarkeit:

- **Busanbindung in unmittelbarer Nähe**
- **U-Bahn sowie Straßenbahn in kurzer Distanz erreichbar**
- **Schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt**
- Gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz für Pendler

Auch im Alltag zeigt sich die Stärke der Lage:

- Supermärkte, Bäckerei und Nahversorgung fußläufig erreichbar

- Ärzte, Apotheke sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung
- Freizeitmöglichkeiten und Grünräume im 22. Bezirk schnell erreichbar

Damit entsteht genau die Kombination, die im Wiener Markt besonders gefragt ist:

**ruhig wohnen, aber jederzeit mobil sein.**

## **Preis**

Kaufpreis: € 539.600,- (zzgl. verpflichtenden Stellplatz € 10.000,-)

## **Kontakt**

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap