Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien mit Garten, Terrassen und Stellplatz



Objektnummer: 25890

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,47 m²
Nutzfläche:	189,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	99,00 m²
Keller:	38,23 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	659.900,00 €
Betriebskosten:	213,95 €
USt.:	21,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703



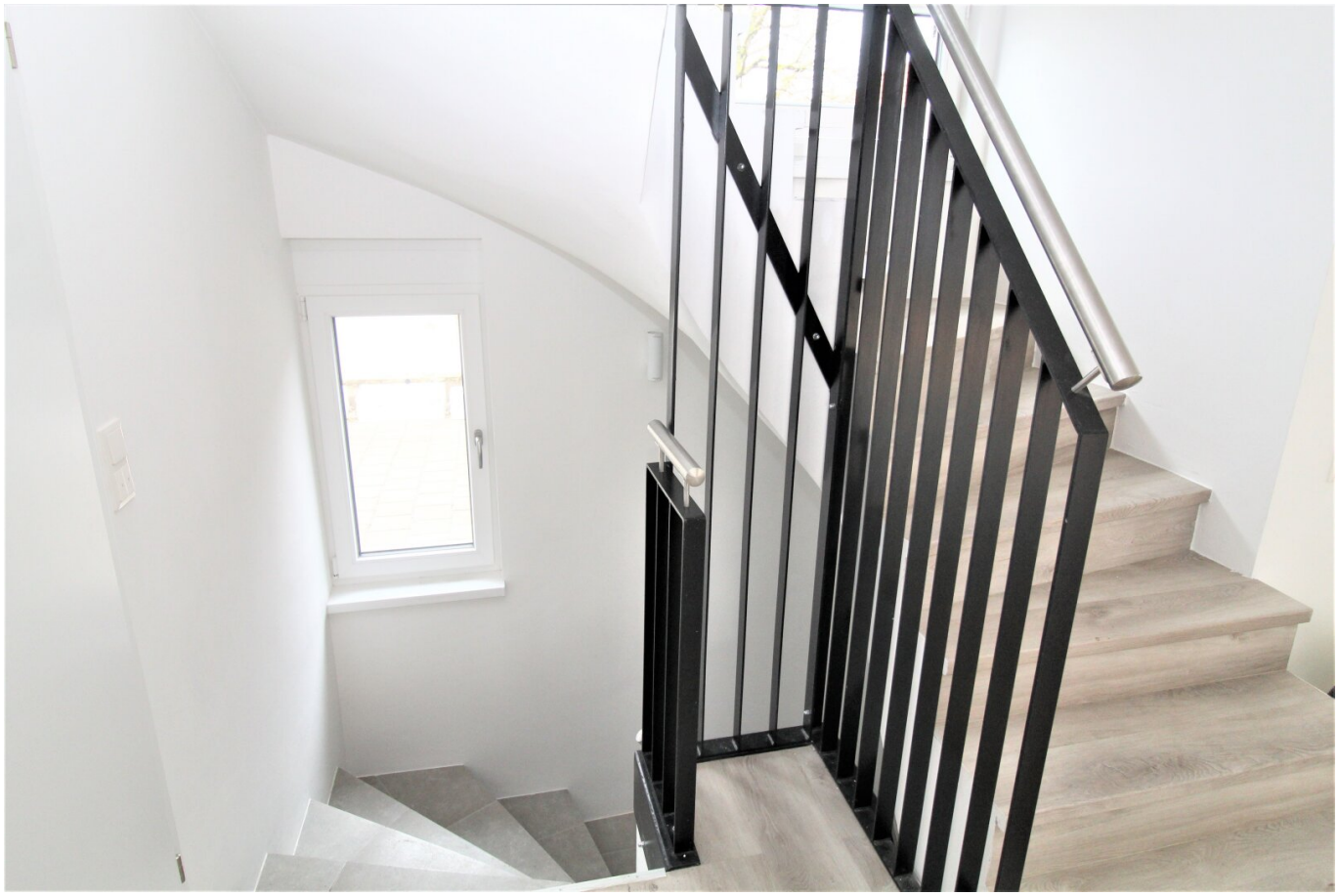




















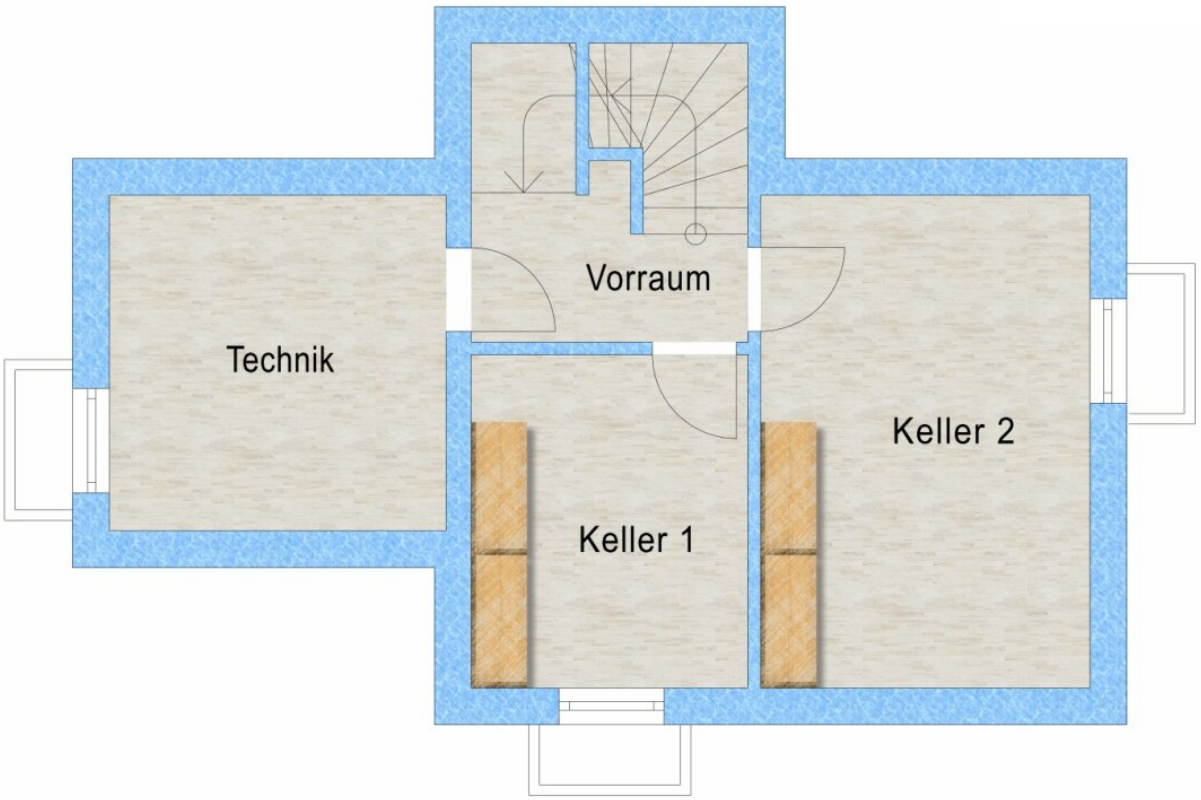


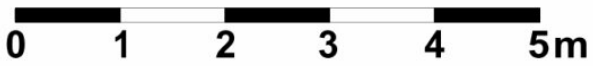


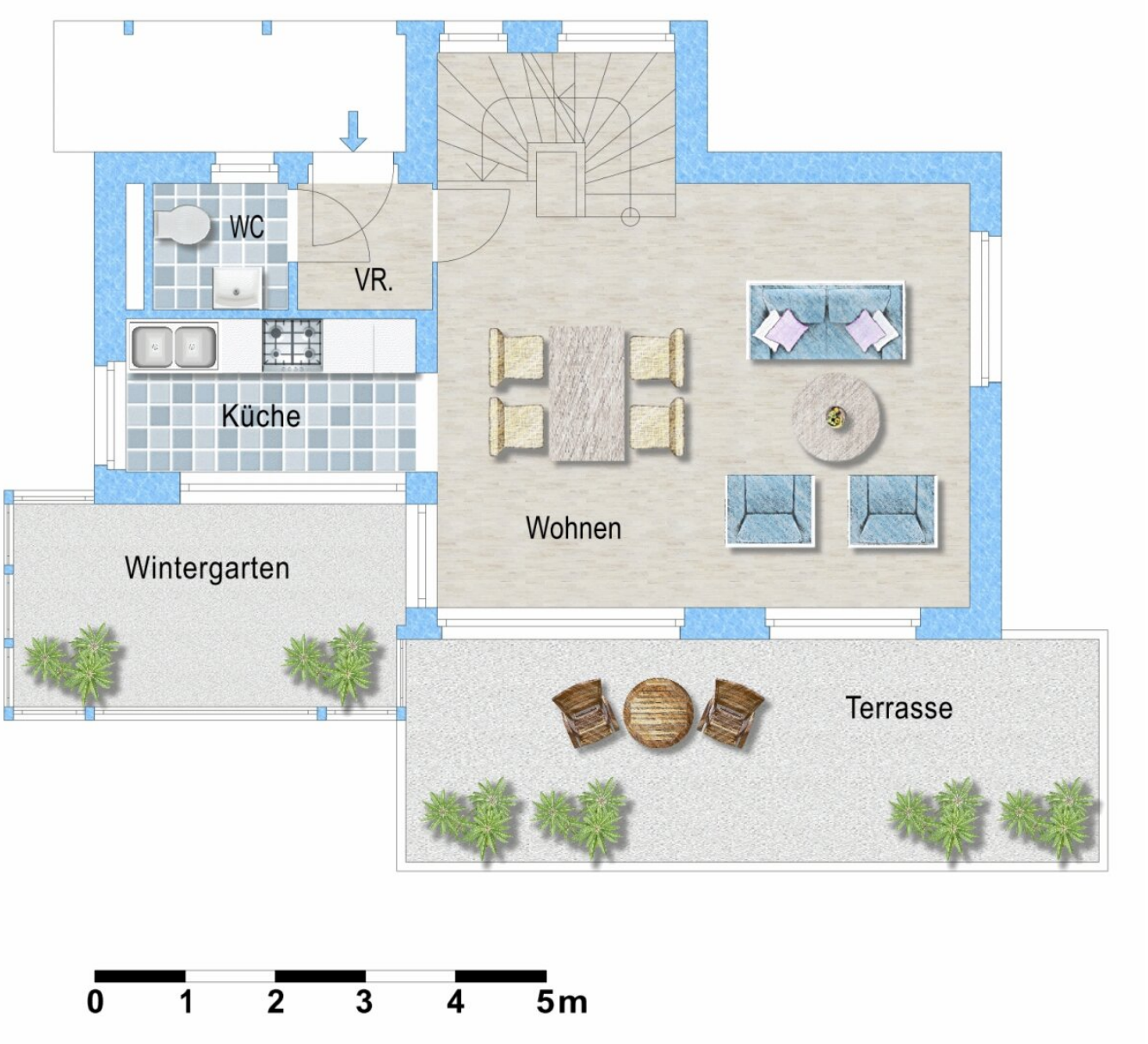


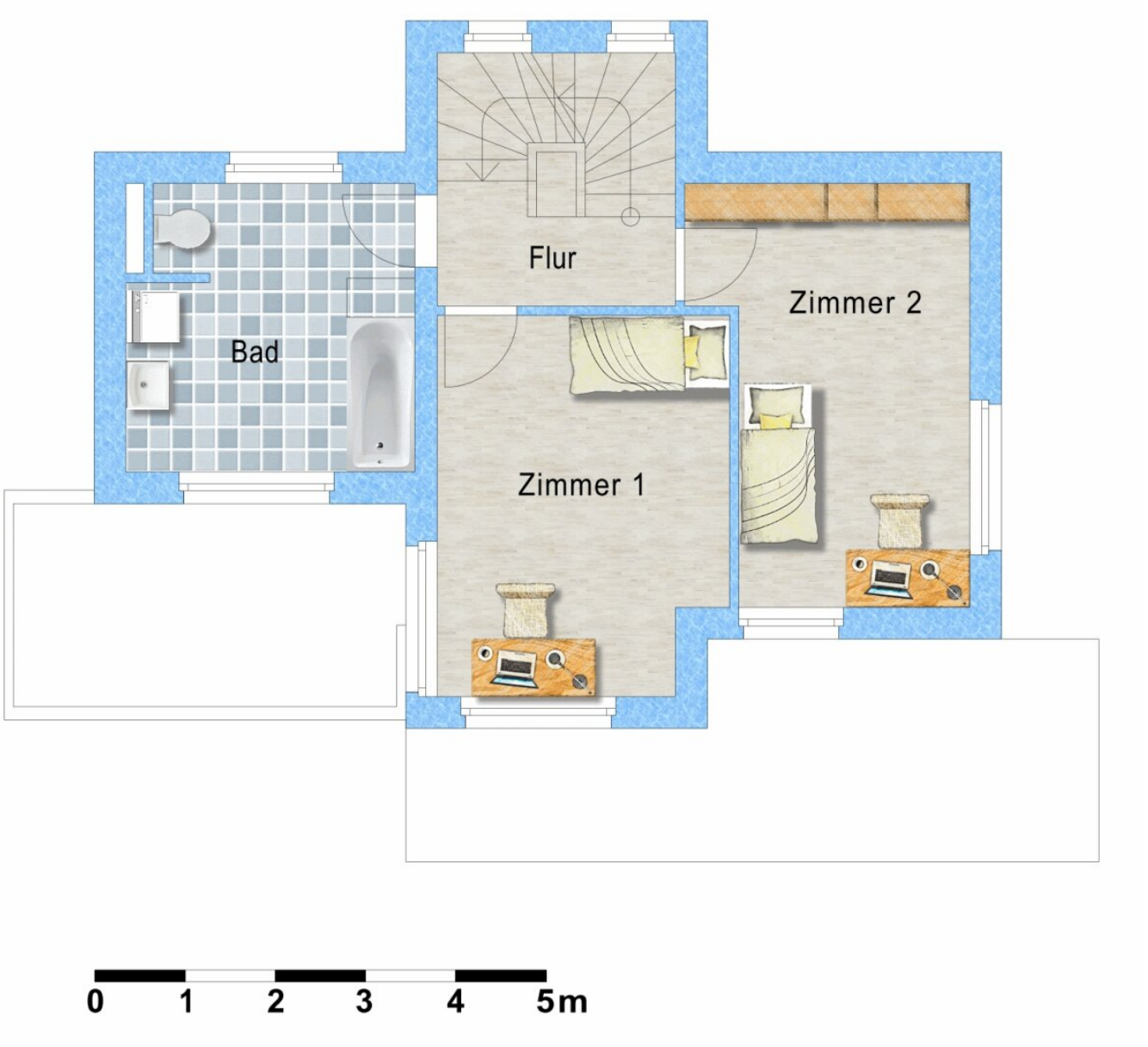


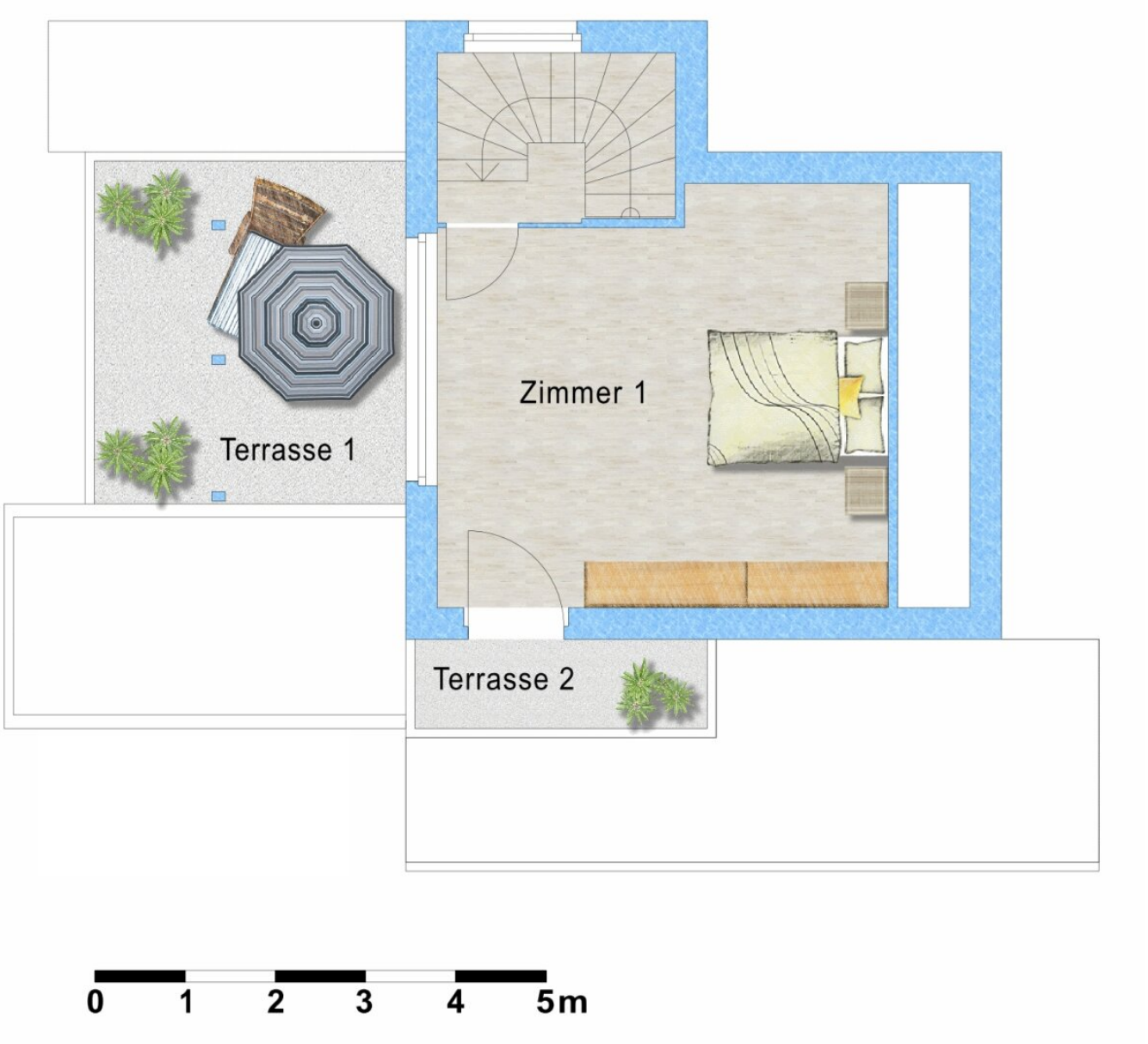



Technik
Vorraum
Keller 1
Keller 2


0
1
2
3
4
5m


WC
VR.
Küche
Wohnen
Wintergarten
Terrasse
0
1
2
3
4
5m


Flur
Zimmer 2
Bad
Zimmer 1
0
1
2
3
4
5m


Terrasse 1
Zimmer 1
Terrasse 2
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Projekt

In 1220 Wien wurden drei **hochwertige Einfamilienhäuser** in **ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise** errichtet. Die Häuser haben eine **Wohnfläche** von ca. **110 m²** (oberirdisch).

Die drei Einfamilienhäuser bestehen jeweils aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss samt **Wintergarten**, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit **zwei südwestlichen Dachterrassen**. Der Bereich des Hauszuganges wurde durch eine Pergola geschützt. Jedem Einfamilienhaus ist ein **Eigengarten** zugeordnet, welcher durch einen Maschendrahtzaun abgetrennt wird. Ostseitig wurde pro Gebäude ein **KFZ-Abstellplatz** errichtet.

Des Weiteren wurden **Terrassen** (Ausgang, Wintergarten, Wohnen) dem jeweiligen Gebäude in der Erdgeschosszone zugeordnet. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume und ein Technikraum. Der Wohnraum samt Küche, WC, Vorraum und einem **Wintergarten** befindet sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss wurde über das Stiegenhaus erschlossen, mit einem Bad/WC und zwei Schlafzimmern. Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls ein Schlafzimmer mit **zwei Dachterrassen**.

Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung**, welche von einer **Luft-Wärmepumpe** an gespeist wird.

Erdgeschoss:

- Vorzimmer
- WC
- Küche
- Wohn- Esszimmer
- Ausgang in den Garten und Wintergarten

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und einem weiteren WC

Keller:

- 2 Räume
- 1 Technikraum

Garten/Außen:

- Terrasse
- Gartenbereich
- 1 PKW-Stellplatz

Besichtigungen und Übergabe

Das Haus ist bis zum 30.06.2026 vermietet; Besichtigungen sind nur eingeschränkt möglich.

Lage

Die Donaustadt ist der 22. Wiener **Gemeindebezirk** und befindet sich nördlich der **Donau** und ist mit einer Fläche von **102,34 Quadratkilometer** der **größte** Wiener Gemeindebezirk. In der Donaustadt wohnen rund **184.000 EinwohnerInnen**. Der Bezirk verfügt noch über das meiste **Entwicklungspotential** da es auch noch viele **Äcker** und **Wiesen** gibt. An den U-Bahnlinien **U1** und **U2** hat sich der Bezirk bereits sehr städtisch entwickelt und ist dadurch perfekt an das

Wiener Stadtzentrum angebunden. Bekannt ist die Donaustadt vielen durch Fernsehsendungen wie "**Kaisermühlen Blues**". Seit der Produktion dieser Sendung hat sich allerdings viel verändert.

Die **Vorteile** am 22. Bezirk sind vor allem die großen Naherholungsgebiete "**Alte Donau**", "**Neue Donau**" sowie die **Lobau** (welche mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden kann), aber gleichzeitig die hervorragende Infrastruktur wie das **Donauzentrum**, die **Vienna DC** mit der **UNO City** sowie die Nähe zum **Zentrum**.

Familien schätzen im 22. Bezirk die **hervorragende Infrastruktur**, die flache Lage am Land sowie die direkte Nähe zu Wien.

Das Projekt befindet sich in der Hessegasse, einer schönen gemütlichen Siedlung. Ein Bus hält in der Nähe und verbindet mit der U2.

Infrastruktur

- Kindergarten ca. 1,09 km
- Schulen ca. 1,12 km
- Praktischer Arzt ca. 1,06 km
- Apotheke ca. 1,18 km
- Supermarkt (Billa) ca. 940 m
- Bus ca. 120 m

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