

Wohnen mit Herz – stilvolles Reiheneckhaus mit wunderschönem Garten



Objektnummer: 7419/264

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	132,63 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	57,68 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	203,50 €
Heizkosten:	134,99 €
USt.:	45,12 €
Provisionsangabe:	

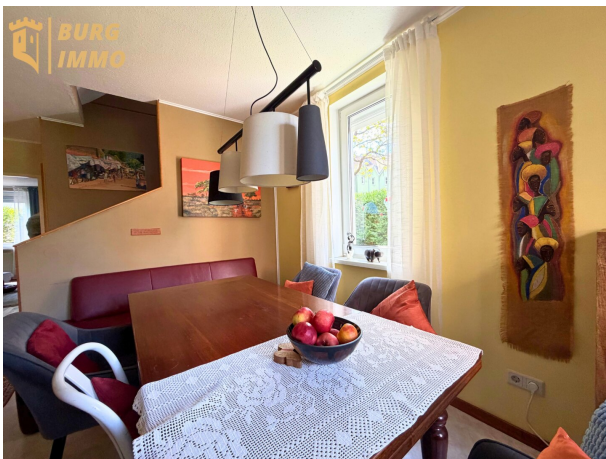
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

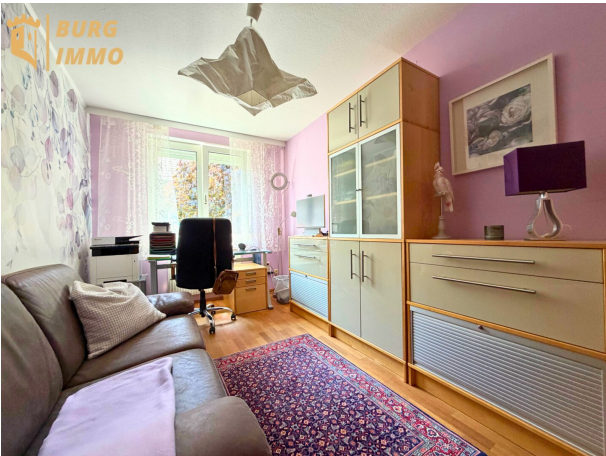


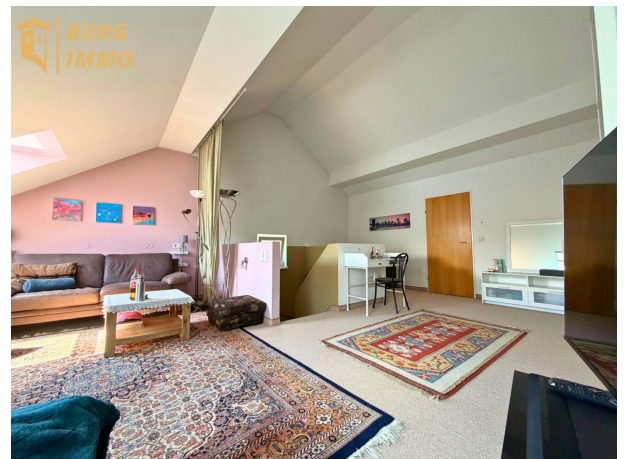
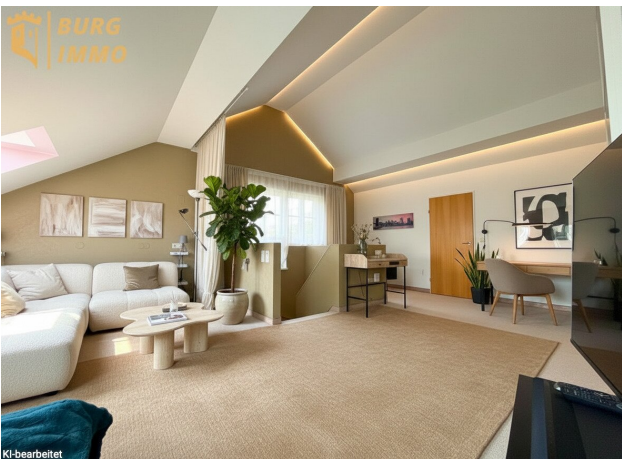
BURG IMMO TEAM

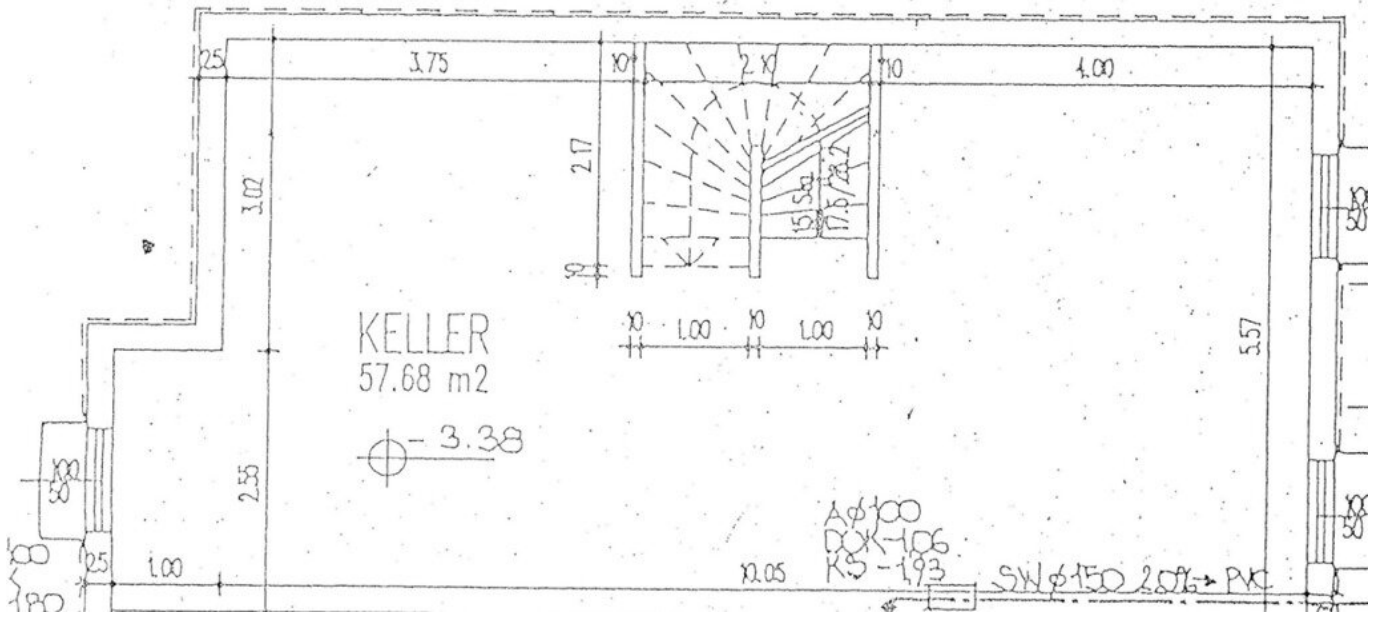
BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188

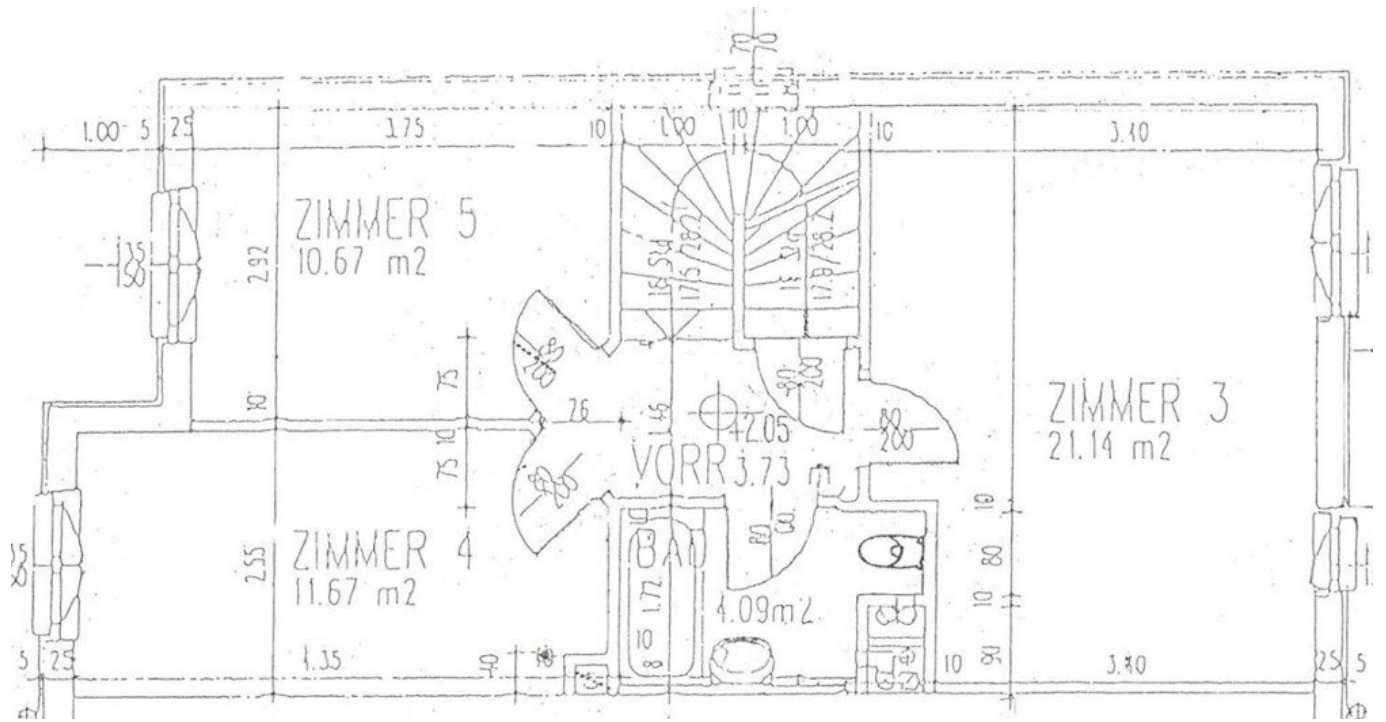


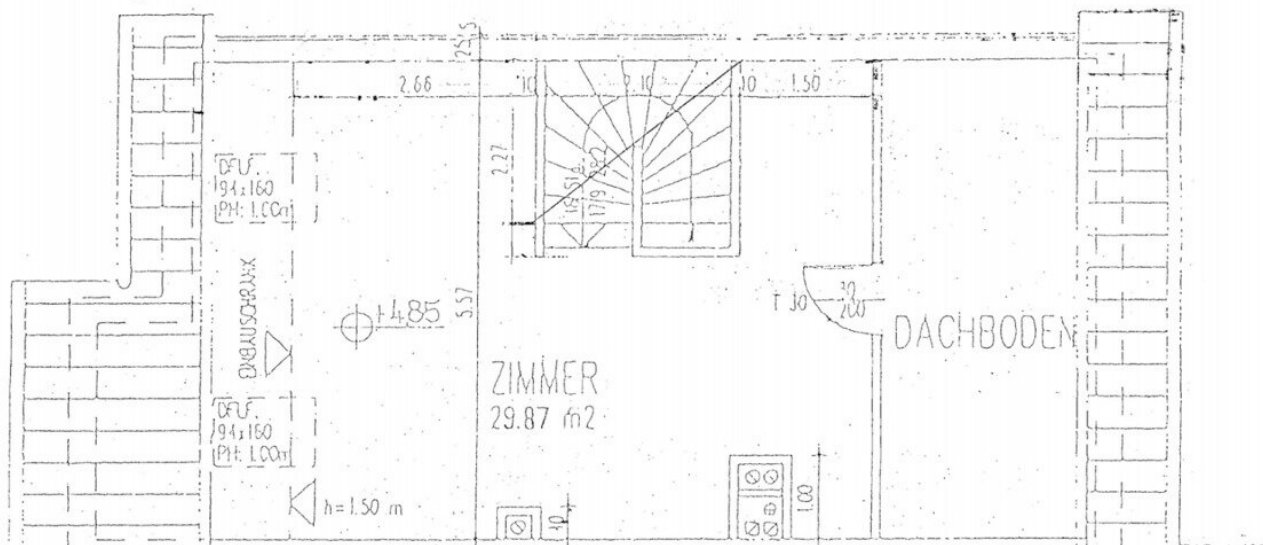












Objektbeschreibung

Manche Häuser fühlen sich bereits beim ersten Betreten nach Zuhause an – genau dieses Gefühl vermittelt dieses außergewöhnlich gepflegte Reiheneckhaus. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen, sondern vor allem durch ihre warme Wohnatmosphäre, den liebevoll gestalteten Garten sowie zahlreiche gemütliche Rückzugsorte für die ganze Familie.

Bereits vor dem Haus spürt man die besondere Sorgfalt, mit der diese Immobilie gepflegt wurde. Blumen, Grünflächen und der charmante Eingangsbereich schaffen sofort einen einladenden ersten Eindruck. Über ein seitliches Gartentor gelangt man direkt in den wunderschön angelegten Gartenbereich.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Highlights auf einen Blick

- sehr gepflegtes Reiheneckhaus
- helle Wohnräume
- überdachte Terrasse
- gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Einbauküche mit Essbereich
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- vielseitig nutzbares Dachgeschoss
- Keller mit Sauna und Fitnessmöglichkeit
- ideal für Familien und Homeoffice
- ruhige Wohnlage in der Donaustadt

Erdgeschoss – Licht, Gemütlichkeit & Gartenbezug

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem praktischen Windfang, der ausreichend Platz für Garderobe, Schuhe und Jacken bietet und den Wohnbereich angenehm vom Außenbereich trennt.

Bereits hier spürt man die warme und wohnliche Atmosphäre des Hauses.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- ein großzügiger Windfang
- eine gepflegte Einbauküche mit viel Stauraum
- gemütlicher Essbereich mit einladender Sitzecke
- helles Wohnzimmer mit Südwest-Ausrichtung
- direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Gäste-WC
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Das Erdgeschoss bildet den wohnlichen Mittelpunkt des Hauses. Besonders das helle Wohnzimmer mit direktem Gartenbezug schafft eine sehr angenehme und gemütliche Atmosphäre.

Obergeschoss

- großzügiges Master Bedroom

- zwei weitere Zimmer
- ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Die Raumaufteilung im Obergeschoss eignet sich ideal für Familien oder Personen, die zusätzliche Arbeits- oder Rückzugsräume benötigen.

Dachgeschoss

- vielseitig nutzbarer Wohnbereich
- ideal als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice
- gemütliche Atmosphäre durch Dachschrägen und Dachflächenfenster
- zusätzlicher kleiner Abstellraum mit praktischer Staumöglichkeit

Das Dachgeschoss bietet einen besonderen Rückzugsort mit viel Charme und flexibler Nutzung.

Kellergeschoss

- großzügige Nutzflächen
- Möglichkeit für Fitnessbereich
- vorhandene Sauna
- zusätzlicher Aufenthalts- bzw. Schlafbereich

- Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten

Der Keller bietet deutlich mehr als klassische Lagerfläche und eignet sich ideal für Wellness, Hobby oder Gäste.

Garten & Außenbereich

- liebevoll gepflegter Garten
- überdachte Terrasse
- gemütliche Sitzbereiche
- schattenspendende Bäume
- gepflegte Bepflanzung
- Gartenhaus
- seitliches Gartentor mit direktem Zugang

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight und bietet viel Privatsphäre sowie Platz zum Entspannen, Grillen und Genießen. Dieses Reiheneckhaus ist ein Zuhause mit viel Charme, Wärme und Lebensqualität. Die gepflegte Substanz, der liebevoll gestaltete Garten, die überdachte Terrasse sowie die vielseitig nutzbaren Räume vom Keller bis ins Dachgeschoss machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die Wohnen, Arbeiten und Entspannen ideal verbinden möchten. Ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern auch Atmosphäre – ruhig gelegen, gut angebunden und bereit für neue Eigentümer, die ein gepflegtes Zuhause mit besonderem Wohlgefühl suchen.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap