

**Rarität in Leopoldau: Großzügiges Eigengrundstück mit
ca. 1.200 m² Größe und 2 Wohnhäusern, nahe der U1!**



Objektnummer: 251

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

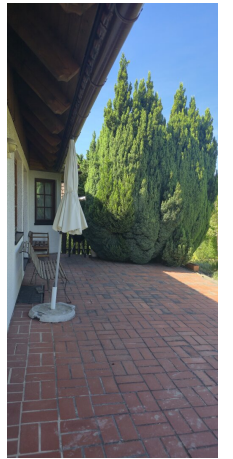
Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

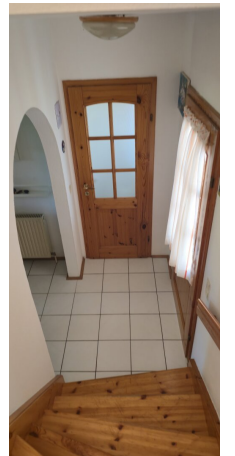
H +43 676 6464720

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









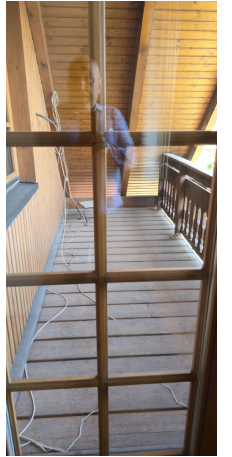


















Objektbeschreibung

Einleitung:

Willkommen in Ihrem privaten grünen Paradies mit exzellenter urbaner Anbindung!

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung im begehrten 21. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldau) bietet diese ca. 1.189 m² große Liegenschaft eine seltene Gelegenheit. Ob als großzügiges Zuhause für eine Großfamilie, als perfektes Mehrgenerationenprojekt oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier werden Wohnträume wahr.

Das Immobilien-Ensemble im Überblick:

Auf dem weitläufigen, voll erschlossenen Grundstück befinden sich zwei separate, eigenständige Wohnhäuser, die über die Jahre hinweg dreimal renoviert und laufend liebevoll instand gehalten wurden:

2. Das Haupthaus (ELK-Fertigteilhaus, ca. 1989):

Mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 250 m² (aufgeteilt auf Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss) bildet dieses voll unterkellerte Haus das Herzstück der Liegenschaft.

4. Das Nebenhaus (Massivbau, ca. 1950):

Dieses gemütliche, teilunterkellerte Haus bietet ca. 80 m² Wohn- und Nutzfläche. Es ist derzeit noch befristet bis zum Jahr 2028 vermietet, kann jedoch nach Absprache eventuell vorzeitig freigemacht werden.

Detaillierte Raumaufteilung:

• Haupthaus (ca. 250 m² Wohnnutzfläche):

- **Erdgeschoss (ca. 100 m²):** Einladender Eingangsbereich/Flur, praktisches WC, separates Schlafzimmer oder Büro, ein Badezimmer, eine Küche sowie ein Esszimmer und das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen, ca. 40 m² großen Terrasse und dem Garten.
- **Obergeschoss (ca. 70 m²):** Vier begehbare Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit WC sowie ein ca. 7 m² großer Balkon, der einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

- **Vollkeller (ca. 80 m² Nutzfläche):** Eine wahre Wellness-Oase mit eigener Sauna, Badezimmer und Ruheraum. Zudem befinden sich hier zwei Lagerräume sowie der Heiz- und Technikraum der Zentralheizung. Ein praktischer Stiegenaufgang führt vom Keller direkt in den Garten.

- **Nebenhaus (ca. 80 m² Wohn- und Nutzfläche):**

- **Erdgeschoss (ca. 40 m²):** Gemütliches Wohnzimmer, separate Küche und ein Badezimmer mit WC.
- **Obergeschoss (ca. 30 m²):** Das Schlafzimmer-Bereich.
- **Keller:** Ein kleiner Teilkeller mit ca. 10 m² Nutzfläche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der Garten – Ihre private Ruheoase:

Mit einer reinen Gartenfläche von ca. 800 m² bietet das Grundstück unendlich viel Platz für Kinder zum Spielen, die Verwirklichung eigener Gartenträume oder entspannte Grillabende mit Freunden. Hier genießen Sie die absolute Ruhe wie am Land, während Sie gleichzeitig von den Vorzügen der Großstadt profitieren.

Top-Lage und Infrastruktur:

Die Lage ist unschlagbar: Die U1-Station Leopoldau sowie der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten (ca. 400 Meter) entfernt. Von dort aus erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum in nur etwa 10 Minuten! Ein Supermarkt und eine Bäckerei für den täglichen Bedarf liegen praktisch um die Ecke (unter 500 Meter Luftlinie). Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

3. Strukturierte Objektdaten (für die Justimmo-Maske)

Kategorie
Objektyp

Details

Einfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus /
Grundstück mit Bestand

Kaufpreis

€ 1.200.000,00

Grundstücksfläche

ca. 1.189 m²

Gesamte Wohnfläche

ca. 200 m² (laut Eigentümer)

Gesamte Wohn-/Nutzfläche

ca. 330 m² (exkl. Balkon/Terrasse)

Gartenfläche

ca. 800 m²

Zimmer / Bäder / WCs

7 Zimmer / 4 Bäder / 4 WCs

Heizung

Zentralheizung

Zustand / Baujahr

Gepflegt / 1950 (Massiv) & 1989 (Fertigteil)

Letzte Sanierung

ca. 2010 (insgesamt 3 Instandhaltungen)

Verfügbarkeit

Sofort beziehbar (Haupthaus) / Nebenhaus bis 2028 vermietet

Rechtlicher Hinweis zum Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach Aufklärung über die gesetzliche Vorlagepflicht noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap