

**Familienhit! Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Pool
& offener Galerie nahe der Neuen Donau**



Objektnummer: 7419/272

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

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

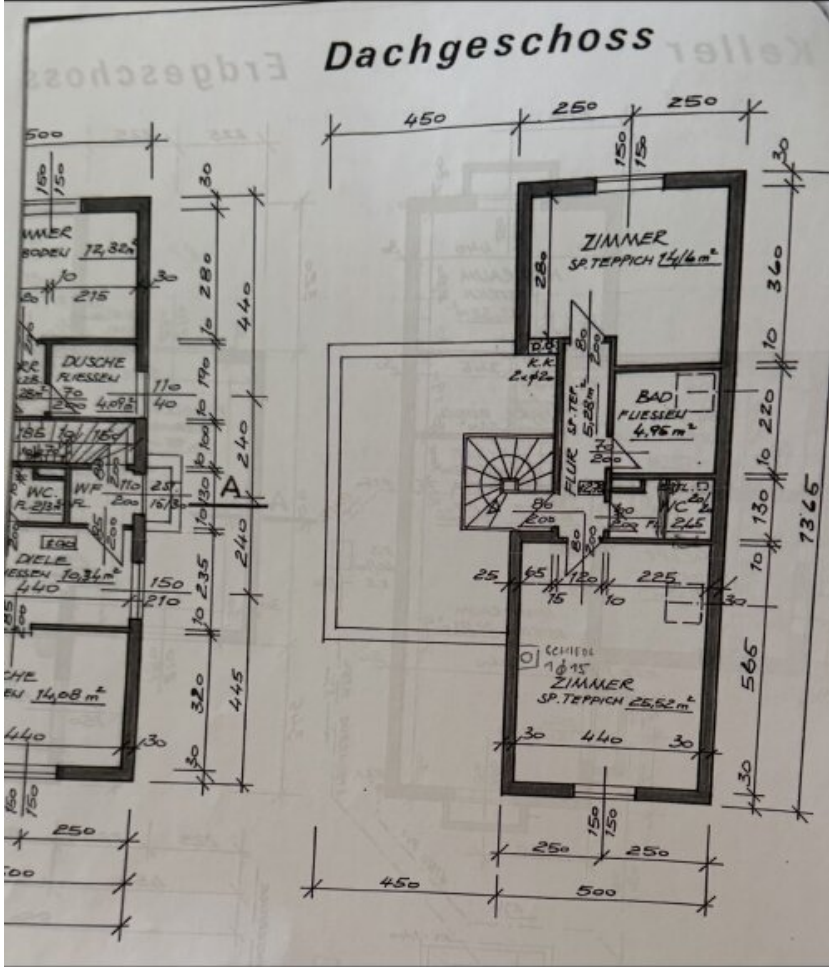








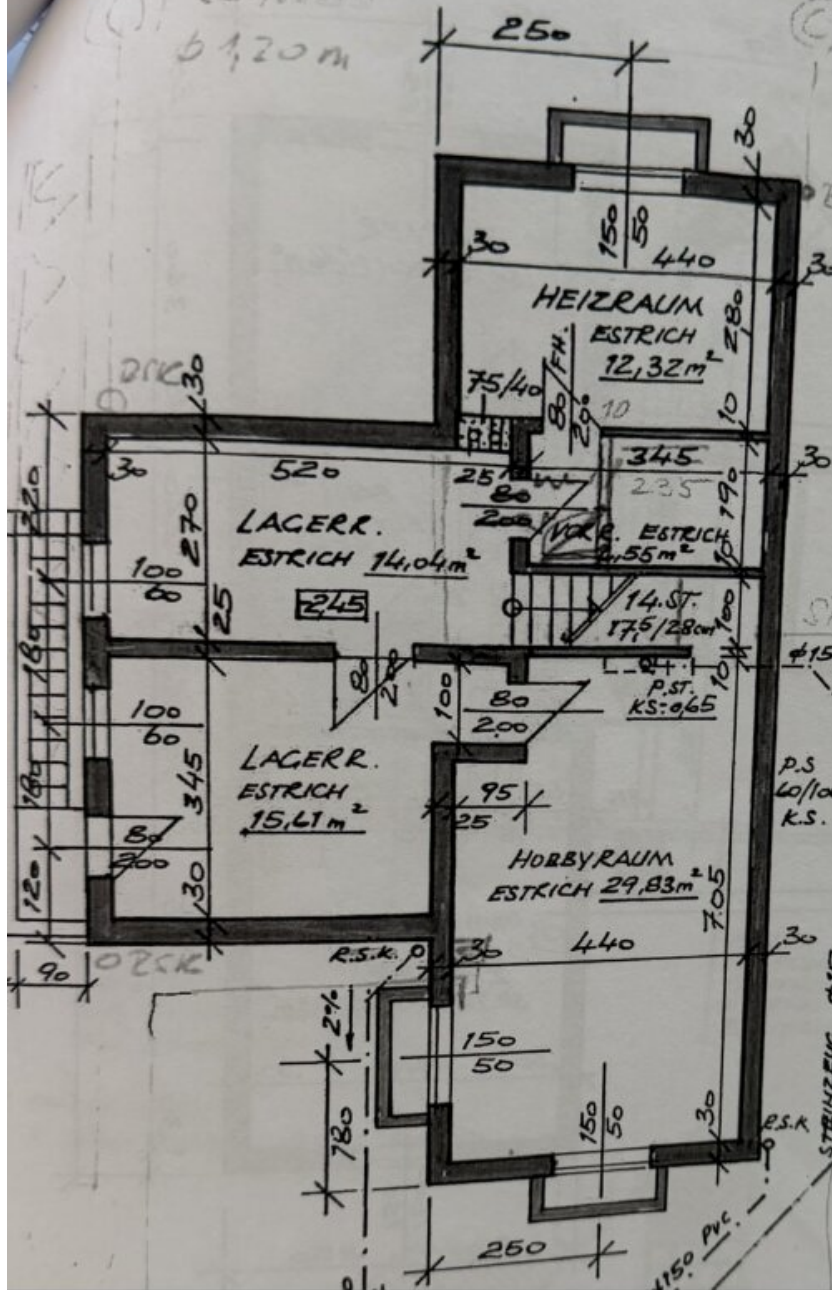




Keller

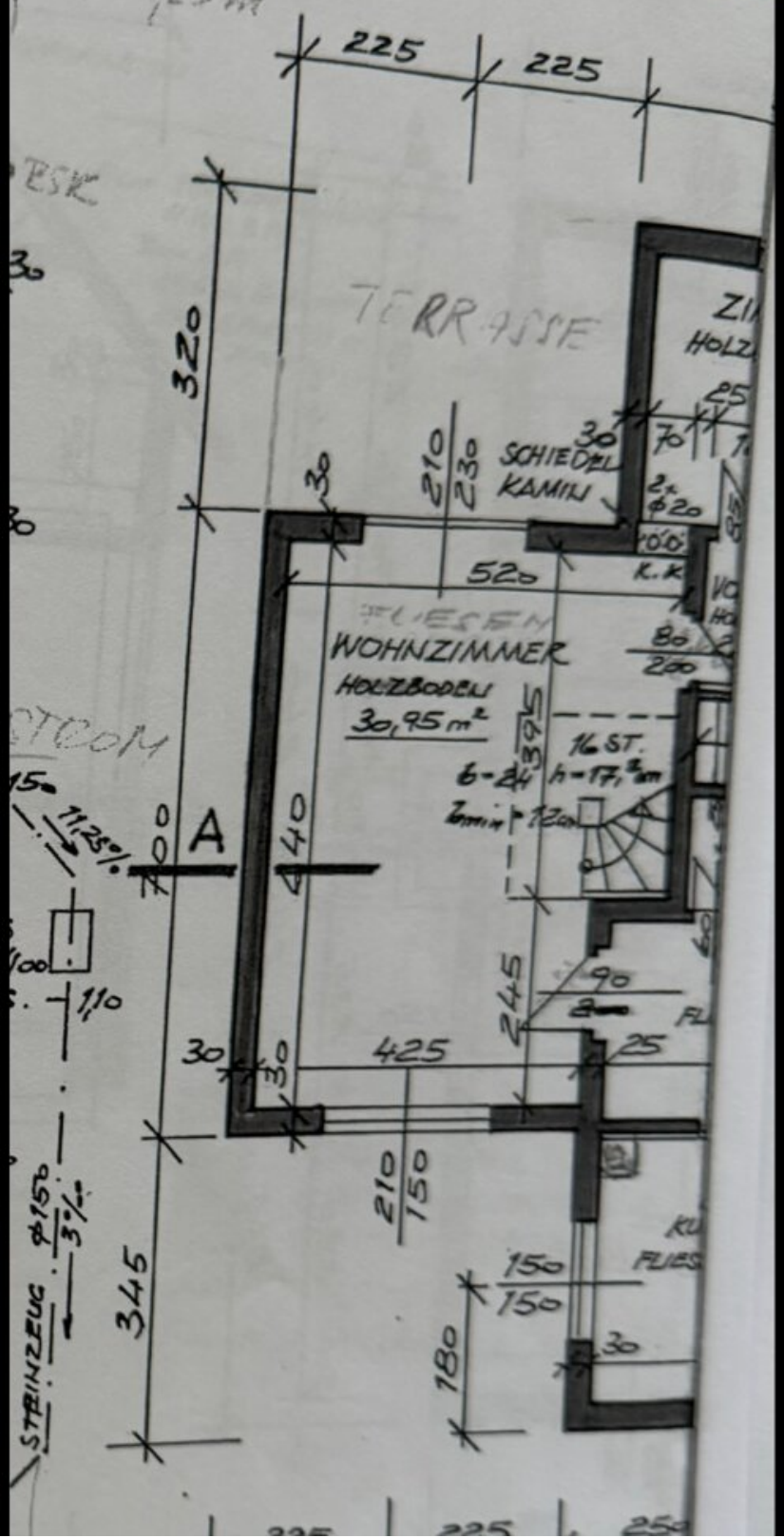
SICKE-
SCHWELT

6,20 m



CKER-
SCHICHT
11 & 120m

Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr **1983** in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet und befindet sich auf einem **ca. 565 m² großen Pachtgrundstück** in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend des 21. Wiener Gemeindebezirks. Der monatliche Pachtzins ist bereits in den Betriebskosten von ca. **€ 1.100,--** enthalten.

Highlights

- **Ca. 155 m² Wohnfläche**
- **Ca. 565 m² Grundstücksfläche** auf Pachtgrund
- Pachtzins bereits in den Betriebskosten von ca. **€ 1.100,--** enthalten
- **5 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **2 separate WCs**
- Voll unterkellert
- Offener Wohnbereich mit doppelter Raumhöhe
- Kamin
- PKW-Stellplatz, weiterer Stellplatz möglich
- Neue Donau in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung

- Wiener Innenstadt in ca. 30 Minuten erreichbar

Mit einer Wohnfläche von ca. **155 m²**, verteilt auf Erdgeschoss und teilweise ausgebautes Dachgeschoss, sowie einem **voll unterkellerten Untergeschoss**, bietet die Immobilie großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit beeindruckender **zweigeschossiger Raumhöhe**, die ein außergewöhnlich offenes und helles Wohngefühl vermittelt. Ein **Kamin** sorgt in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den sonnigen Garten.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit: Insgesamt stehen **5 Zimmer, 2 Badezimmer** sowie **2 separate WCs** zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich die Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, eine Galerie, ein weiteres Badezimmer und ein separates WC und eignet sich hervorragend als Eltern-, Kinder- oder Arbeitsbereich.

Das voll unterkellerte Untergeschoss bietet zahlreiche zusätzliche Räume, darunter Hobby-, Lager-, Heiz- und Abstellräume. Dadurch entstehen außergewöhnlich viel Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und verfügt über einen **eingelassenen Swimmingpool**, der derzeit nicht in Betrieb ist. Ein **PKW-Stellplatz** befindet sich direkt am Grundstück; ein weiterer Stellplatz kann bei Bedarf geschaffen werden.

Beheizt wird das Haus mittels **Gas-Zentralheizung** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**. Die Ausstattung umfasst unter anderem:

- Ziegel-Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung

- Hochwertige Massivholz-Innentüren
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Badezimmern und WCs

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung mit angenehmer Nachbarschaft und zeichnet sich durch ihre hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur aus. Das beliebte Naherholungsgebiet **Neue Donau** ist in nur etwa **5 Gehminuten** erreichbar und bietet zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Gleichzeitig erreichen Sie die Wiener Innenstadt dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit Bus und **U6** in rund **30 Minuten**.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, den vollständig unterkellerten Bereich, den sonnigen Garten mit Pool sowie die außergewöhnliche offene Architektur mit doppelter Raumhöhe. Gleichzeitig bietet die Immobilie viel Potenzial, um sie mit einer behutsamen Modernisierung an individuelle Wohnwünsche anzupassen – eine ideale Gelegenheit für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt verbinden möchten. Durch das vorhandene Modernisierungspotenzial lässt sich das Haus ideal an individuelle Wohnwünsche anpassen – perfekt für Familien oder all jene, die naturnah wohnen und dennoch gut an die Wiener Innenstadt angebunden sein möchten.

Ein virtueller Rundgang, Energieausweis sowie ein Video folgen in Kürze.

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

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. 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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap