

**Wunderschönes Einfamilienhaus in Wien-Donaustadt – mit
großem Garten, Pool und stilvoller Ausstattung
(Eigengrund!)**



Objektnummer: 1837/97

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	233,32 m ²
Verkaufsfläche:	828,75 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	482,00 m ²
Keller:	58,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



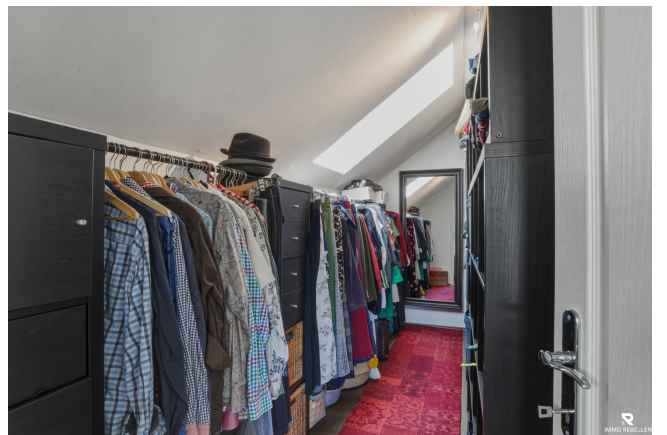
IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





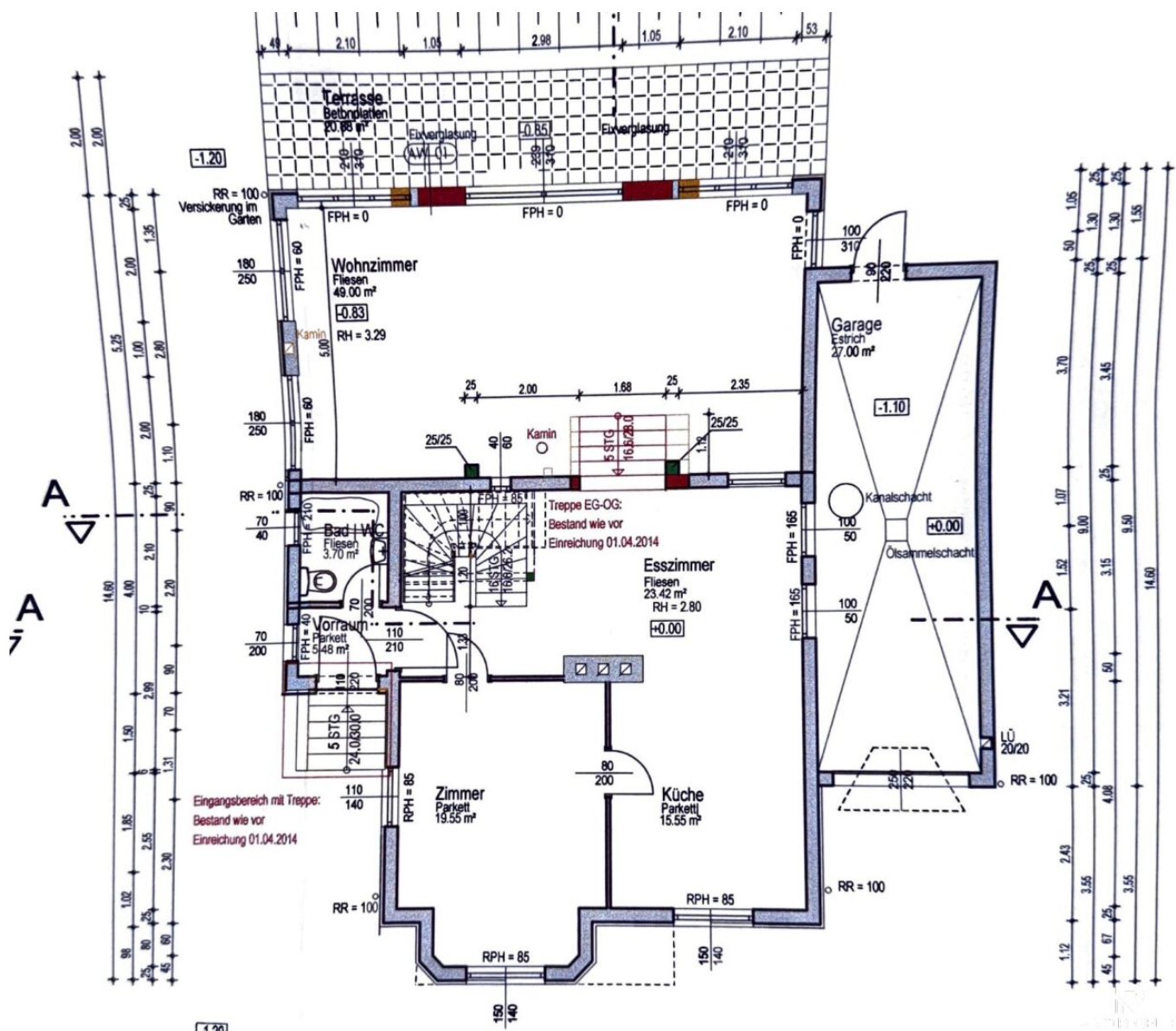








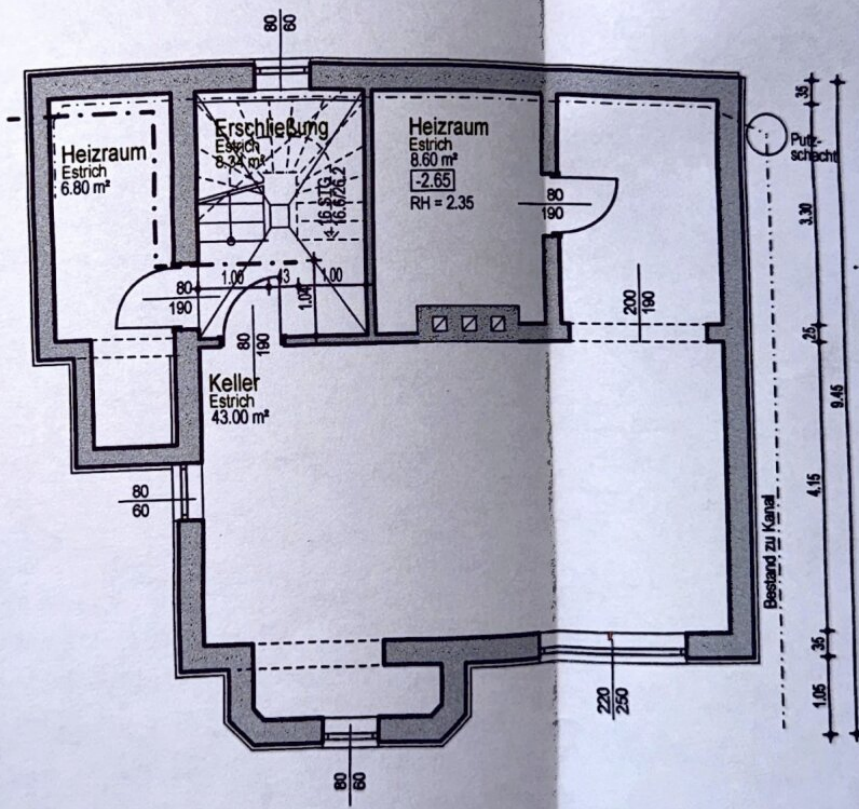
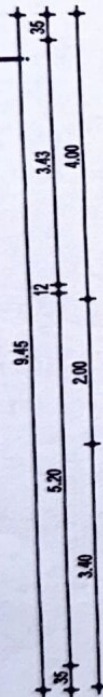




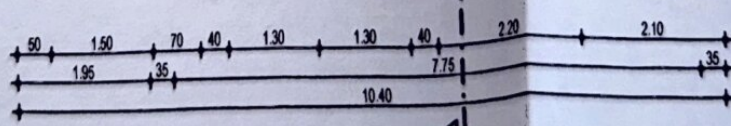
[-1.20]

1:100

A



A



KELLERGESCHOSZ
M 1:100



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Pool und stilvollem Wohnraum in 1220 Wien-Donaustadt

Dieses besondere Einfamilienhaus in **Wien-Donaustadt** bietet ein Wohngefühl, das man in der Stadt nur selten findet: **ruhig, privat, großzügig und umgeben von viel Grün**. Auf ca. **180 m² Wohnfläche** und einem **großen, uneinsichtigen Grundstück** entsteht ein Zuhause mit viel Raum zum Leben, Genießen und Zurückziehen.

Der wunderschöne ca. **482 m² große Garten** mit **privatem Pool** macht das Haus zu einem echten Rückzugsort für die ganze Familie. Ein besonderes Highlight ist der **moderne Zubau aus dem Jahr 2015**: Der helle Wohnbereich mit ca. **3,3 m Raumhöhe** schafft ein offenes, elegantes Raumgefühl und verbindet den Innenbereich auf besonders schöne Weise mit dem Garten.

Riesige Fensterflächen, viel Licht und die **angenehme Ruhelage** sorgen dafür, dass man hier sofort ankommt und sich wohlfühlt.

HIGHLIGHTS

- **Wunderschöner Garten mit Pool** – Ihr privater Rückzugsort im Grünen
- **Moderner Zubau aus 2015** mit ca. **3,3 m Raumhöhe im Wohnzimmer**
- **Ca. 180 m² Wohnfläche** mit **5 hellen Zimmern**
- **Absolute Ruhelage** in einer angenehmen Wohngegend
- **Garage und zusätzlicher Stellplatz** direkt beim Haus

Dieses Einfamilienhaus wurde **2012 modernisiert** und überzeugt heute mit einer klaren, gepflegten Ausstattung und einem sehr stimmigen Wohnkonzept. Die Räume sind hell, gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für ein tolles Familienleben. Hochwertige Materialien, eine moderne Gestaltung und die **Fußbodenheizung** unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Das besondere Highlight der Immobilie ist der **moderne Zubau aus dem Jahr 2015**. Der großzügige Wohnbereich mit ca. **3,3 m Raumhöhe** schafft ein beeindruckendes Gefühl von Weite und Offenheit. Durch die großen Fensterflächen und den direkten Bezug zum Garten wirkt dieser Bereich besonders hell und einladend. Die moderne Wohnküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein, ohne dem Raum seine Großzügigkeit zu nehmen.

Auch der Außenbereich ist außergewöhnlich schön. Der **große, uneinsichtige Garten** bietet viel Privatsphäre und wird durch den **privaten Pool**, zwei Terrassen und einen Westbalkon ideal ergänzt. Hier lassen sich Sommertage, ruhige Abende und Zeit mit Familie und Freunden perfekt genießen.

Die Immobilie verfügt über **zwei modern ausgestattete Badezimmer, jeweils mit WC**. Eines der Bäder ist mit Fenster ausgeführt, das zweite ist innenliegend und fügt sich ebenso gut in die durchdachte Raumaufteilung ein. Für Fahrzeuge stehen eine **Garage** sowie ein zusätzlicher **Stellplatz direkt beim Haus** zur Verfügung – ein weiterer Vorteil, der das Gesamtbild dieser schönen Liegenschaft abrundet.

HARD FACTS

Kaufpreis: € 1.290.000,-

Wohnfläche: ca. 180 m²

Zimmer: 5 Zimmer

Stockwerk: 2 Etagen plus Keller

Baujahr: ca. 1990, komplett saniert 2012

Zubau: 2015

Keller: JA

Badezimmer: 2 Badezimmer mit WC

Freiflächen: Garten, Pool, 2 Terrassen, Balkon

Parken: Garage und zusätzlicher Außenstellplatz

Ruhige Lage in 1220 Wien – grün, familienfreundlich und gut angebunden

Die Lage in **Wien-Donaustadt**, im Bereich **Breitenlee**, verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für alle, die in Wien leben möchten, aber dennoch Abstand vom dichten Stadtleben suchen.

Ein schöner Pluspunkt ist der nahe gelegene **Hirschstettener Teich**. Er bietet eine attraktive Möglichkeit für Spaziergänge, kurze Auszeiten am Wasser und Erholung im Grünen. Der Teich ist laut Stadt Wien ganzjährig geöffnet und frei zugänglich.

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls gut: Die Haltestelle **Breitenlee, Arnikaweg** wird unter anderem von den Buslinien **24A** und **86A** bedient. Der **24A** verbindet die Umgebung mit **Kagranner Platz U1**, der **86A** führt Richtung **Stadlau**. Damit sind wichtige U-Bahn- und Verkehrsknotenpunkte gut erreichbar.

Perfekte Infrastruktur für Ihre Mobilität

Buslinien: 24A, 85A, 86A

U-Bahn-Anbindung: über **Kagranner Platz, Hausfeldstraße** und **Stadlau**

Autoverbindung: gute Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege und Autobahnanschlüsse

Parkmöglichkeiten: **Garage und zusätzlicher Stellplatz** direkt beim Haus

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergärten in der Umgebung

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap